



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
40/2024	Formannskapet	13.06.2024
47/2024	Kommunestyret	20.06.2024

Detaljreguleringsplan for Moavegen gnr. 66 bnr. 227 - sluttbehandling og godkjenning

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 02 Føresegner Moavegen
- 3 Planomtale
- 4 ROS-analyse_Moavegen
- 5 VAO Rammeplan

Saksframlegg:

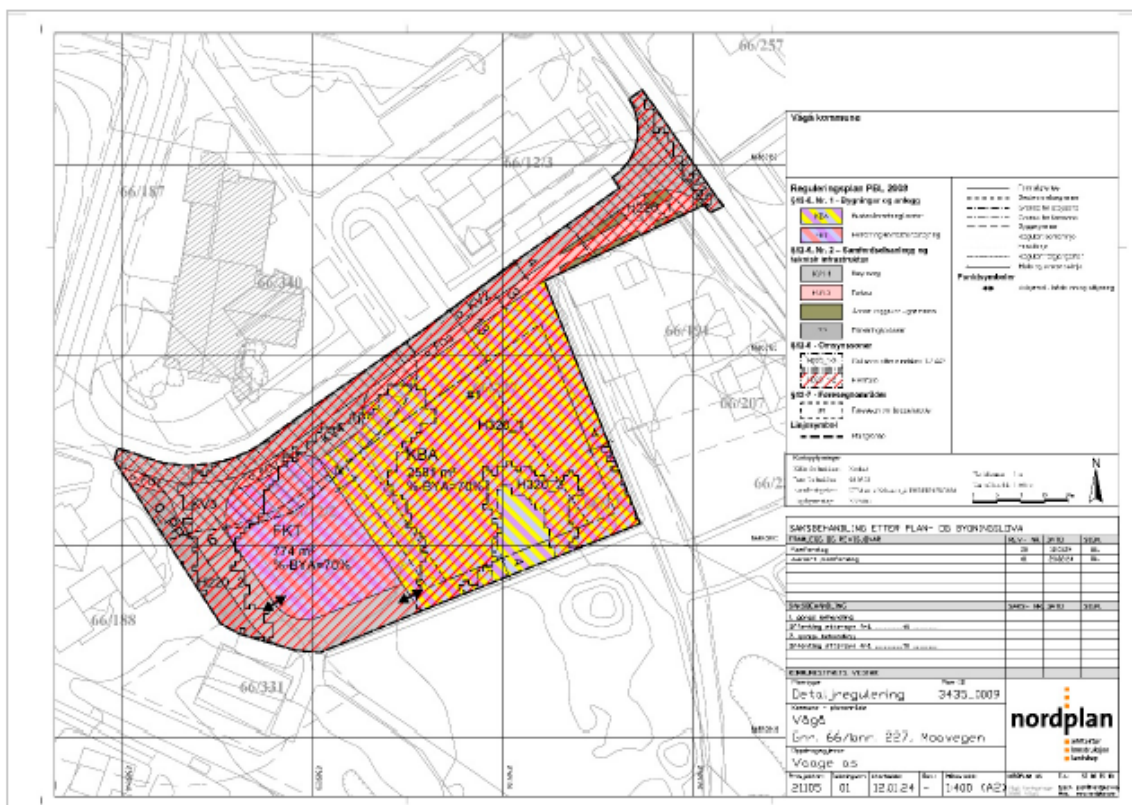
Vågå formannskap vedtok i møte 14. mars sak 18/2024 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Moavegen gnr. 66 bnr. 227 ut til offentlig ettersyn og høyring. Planen har vore på høyring i perioden 20. mars til og med 10. mai 2024. Planen er fremma av Norplan på vegne av Vaage AS. Tiltakshavar Vaage AS ønskjer å utarbeide ein detaljreguleringsplan for sentrumsnær tomt i Vågåmo, gnr. 66 bnr. 227. Planen har som mål å legge til rette for forretning/kontor og bustad. Det er få ledige tomter for forretning/kontor/bustad i Vågå og det er difor ønskjeleg med høg utnytting av eigedommen.

Det er i planskildring lista opp følgjande mål for planarbeidet:

- Legge til rette for eit bygg med formåla bustad/forretning/kontor i eit sentrumsnært område.
- Sikre naudsynt parkeringsareal.
- Sikre tilkomst til planområdet frå Moavegen.
- Legge til rette for trafikktrygg løysing for gåande og syklende.
- Sikre at nye bygg tek omsyn til omkringliggende busetnad og arealbruk, med særleg omsyn til Søre bu og lågbrun sone (jf. kommuneplanens arealdel) og aktivitetspark mot sør.

Planforslaget omfattar følgjande dokument:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)
- VAO rammeplan
- Flaumnotat 20220154-02-TN NGI
- Flaumvurdering – vurdering av Tomt i Moavegen NGI, datert 05.02.2024
- Situasjonsplan Moavegen
- Illustrasjon – snitt og 3D
- Illustrasjon – snitt
- Sporing – utkøyring varelevering



Figur 1: Plankart for Moavegen gnr. 66 bnr. 227.

Forhold til overordna plan

Gjeldande plan for planområdet er kommuneplanens arealdel 2017-2027 der område er avsett til kombinert formål/bustad/forretning. Planområdet ligg innanfor reguleringsplan for Vågåmo vest, vedteken 03.08.1998, der område er regulert til forretning/kontor. Vågå kommunestyre har jf. sak 43/2023 gjort vedtak om oppstart av reguleringsplanarbeid for områderegulering av Vågåmo. Planområdet er omfatta Vågåmo, delar av Finna og Nugga og delar av Vågåvatnet og Ottaelva. Formålet med planarbeidet er sikring av Vågåmo mot flaum og flaumskred. Det blir også lagt opp til å innarbeide overordna føringar for sentrumsutvikling med bakgrunn i stadutviklingsprosjekt

masterplan for Vågåmo, som vart avslutta sommaren 2023. Masterplanen var framlagt for kommunestyret 22.06.2023, sak 42/2023 og planen vil vere eit innspel til pågåande planprosessar og vidare planarbeid i Vågåmo sentrum.

Reguleringsplanen ligg innan for dette planområdet, men detaljreguleringsplanen for Moavegen vil gjelda framfor områdereguleringsplanen som blir utarbeidd.

Det kom 5 uttaler i høyringsperioden, alle frå regionale styresmakter. Det er ingen motsegn til planen, berre merknader. Nedanfor er oppsummering av innkomne uttaler og det er gjeve kommentar til desse under:

NVE Region Øst

I vårt innspel ved varsel om oppstart 01.11.2021 orienterte vi om at alle nye byggjetiltak i Vågåmo kan vera utsett for flaum- eller skredfare, eller dei kan føre til auka fara for tredje part. Gjennom moglegheitsstudien for sikring av Vågåmo som NVE og NGI har samarbeidd om har NGI utarbeidd eit Teknisk notat av 29.04.2022. Notatet vurderer midlertidige tiltak som kan gjennomførast for å oppnå sikker byggjegrund. Notatet gir råd om at ein kan unngå problem med 200-årsflaum ved å sørgja for tilstrekkeleg høgd på 1. etasje i bygget. For å unngå vatn i parkeringskjellaren, må denne byggjast tett, og det må etablerast ein garasjeport som gjerast vasstett.

NVEs sterke faglege råd er at anbefalingane blir følgt opp i reguleringsføresegnene med krav til byggjehøgde for golv i 1 etasje og krav om tett parkeringskjellar, jf. krava i TEK 17 § 7-2. 2 Vidare angir reguleringsføresegnene at «Før bruksløyve for B/F/K vert gjeve, skal tilfredsstillande flaumsikringstiltak for formålet, inkludert parkeringskjellar, vera etablert. Dette skal godkjennast av kommunen. Bustad- og næringsformålet tilhøyrar tryggingssklasse F2, parkeringskjellar tryggingssklasse F1.» Vi ser at denne føresegna står i motstrid med føresegna for omsynssone H320_1 og H320_2 som seier at innanfor desse sonene tillatast ikkje tiltak som fell inn under høvesvis sikkerheitsklasse F2 / F2 og F3, utan at det etablerast tilfredsstillande sikringstiltak.

NVEs sterke faglege råd er at føresegna endrast slik at kommunen ikkje gir løve til tiltak før tilfredsstillande sikring er etablert. Vidare er det i plankartet og reguleringsføresegnene skilt mellom omsynssone for 200-års flaum og 1000-års flaum, høvesvis H320_1 og H320_2. Påskrift H320_1 kjem fram av PDF biletet av plankartet for dei ulike områda, men er ikkje vist som omsynssonenamnet i den digitale fila. I den digitale fila har alt omsynssonenamnet H320_2.

NVEs faglege råd er at det også kjem fram av den digitale fila kva område som er H320_1 og H320_2.

Kommunedirektøren sin kommentar

NVE sine faglege råd er teke til etterretning. Reguleringsføresegner er oppdatert slik at det er stilt krav om byggjehøgde for golv i 1. etasje og krav om parkeringskjellar som toler vatn. Den digitale fila er oppdatert slik at det kjem fram kva for område som er H320_1 og H320_2.

Mattilsynet

Vi viser til høring av detaljregulering for gnr. 66 bnr. 227 Moavegen, datert 20.03.2024. Som høringsinstans i planarbeid har Mattilsynet i oppgave å bidra til at planene ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, mat, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd. Formålet med planen er å til rette for et forretnings- og boligbygg. Vi har tidligere gitt uttale til oppstartsvarelet, innspillene våre er tatt til følge. Vi har ingen ytterlige kommentarer til planarbeidet. Vi ber om å bli orientert i det videre planarbeidet.

Kommunedirektøren sin kommentar

Høyringsuttale er teke til etterretning.

Innlandet fylkeskommune

Plan- og samferdselsfaglige hensyn

Kommunen har eit godt plangrunnlag for fysisk og samfunnsmessig utvikling av sentrumsområda. Kommuneplanen, Masterplanen (strategiar) og no etter kvart også områdeplan, gir nyttige verktøy som er gunstig for næringsliv, berekraftig samfunnsutvikling og omsynet til eksisterande forhold. Prosjektet ser ut til å passa godt inn ettersom det skal leggjast til rette for varehandel i små konsept for å styrkja sentrum, identiteten og bevaringa av eksisterande bygningsmiljø. Nokre merknader nedanfor:

Bustader i første etasje i sentrumsområde kan ha både fordelar og ulemper som kan vera nyttig å vurdere i vidare planlegging. Fordelar som er nemnd, er at det bidreg til å auka befolkningstettheit i sentrum, noko som kan styrke lokal økonomi og næringsliv. Auka bustadmangfald kan også bidra til ein meir levande bykjerne utanom «arbeidstid». Likevel kan det også vera nokre ulemper som t.d. utfordringar knytt til personvern/innsyn og tryggleik for bebuarane, spesielt viss det blir gjennomgangstrafikk. Bustader på bakkeplan kan også ha avgrensa tilgang til naturleg lys og vera meir utsett for støy. Eventuelle mildnande tiltak kan då takast inn som føresegner i planen.

Høg arealutnytting er generelt positivt når det gjeld i by og tettstadsutvikling då det t.d. fører til meir effektiv bruk av verdifullt areal og nærleik til ulike tenester. Det er likevel viktig å balansera dette mot omsyn til omgjevnadane og livskvalitet kor det er viktig at offentlege rom er godt planlagde. Høg tettheit utan tilstrekkeleg planlegging av møteplassar, grøntområde og rekreasjonsareal kan påverka livskvaliteten negativt. Sjå her også merknad frå nyare tids kulturminne nedanfor.

Tiltak som berører fylkesveg Krysset mellom Moavegen og fylkesveg 2630 Vågåvegen inngår i planområdet. Vi legg til grunn at alle tiltak som berører fylkesveg skal utførast i samsvar med gjeldande vegnormal, Statens vegvesens handbok N100 Veg- og gateutforming. Vi ber om at dette blir sikra varetatt i reguleringsføresegnene. Innlandet fylkeskommune skal ha byggeplanar for tiltak som berører fylkesveg oversend i god tid før gjennomføring, og tiltak skal avklarast med/blir godkjende av fylkeskommunen før det kan gis igangsetjingsløyve. Dette for å sikre rett utføring og for å kunne avklare eventuelt behov for gjennomføringsavtale. Vi ber om at også dette blir sikra varetatt i reguleringsføresegnene.

Overvatn

Det er ikkje tillate å leie overvatn, som følgje av tiltaket, inn i dreneringssystemet, grøfta eller kum til fylkesvegen utan at det ligg avtale føre med Innlandet fylkeskommune (jfr. Veglovas § 57, pkt.3).

Varelevering

Vi ser at planen legg opp til at vare- og lastebilar, som skal levere varer, skal rygge inn på KV4 og B/F/K til varelevering som er planlagt på vestsida av nytt bygg. Varetransport må krysse fortau langs Moavegen. Dette vil utgjere ein risiko i forhold til trafikktryggleik for gåande og syklende i tillegg til trafikk i Moavegen. Vi vil sterkt fraråde at det blir lagt opp til at det går føre seg rygging ved varelevering av omsyn til både sjåfør, andre trafikantar og særleg dei mjuke trafikantane. I tillegg ber vi om at trafikktryggleik blir vektlagt i anleggsfasen.

Kulturarv

Automatisk freda kulturminne

Varslingsplikta etter kulturminnelova § 8, andre ledd er tatt inn i planens føresegner. Forholdet til eventuelle ikkje registrerte kulturminne er dermed ivaretatt i planen. Undersøkellesplikta etter kulturminnelova § 9 anses som oppfylt.

Nyare tids kulturminne I denne reguleringsplanen blir det opna for økt byggehøgde på inntil 12 meter, noko som fører til ein stor påverknad av bygningsmiljøet på Søre Bu og Vågåmo sentrum. Auke av byggehøgder kan føre til ei uheldig utvikling med stadig høgare bygg. Dette vil ha negativ innverknad på heile sentrumsområdet. Det er positivt med ei nedtrapping mot Søre Bu, men det vil framleis bli ein alt for stor bygning rett bak bygningsmiljøet som er lagt til bevaring.

Kommunedirektøren sin kommentar

Fylkeskommunen har i si uttale peika på at byggehøgder på 12 meter er for høgt med tanke på bygningsmiljøet på Søre Bu og Vågåmo sentrum. Nordplan har dokumentert i planskildringa kva for verknad mønehøgde på 12 meter med ei trapping av bygget mot Søre Bu vil få for eksisterande forhold, samstundes som ein sikrar gode utviklingsmoglegheiter. Kommunedirektøren meiner at 12 meter kan akseptast i dette området fordi det er fleire høge bygg i nærleiken og bygget vil slik sett ikkje skilje seg ut. Det er også viktig å utnytte sentrumsnære areal godt for å unngå nedbygging av dyrka mark. Det har nyleg vore utarbeidd ein stadutviklingsplan for sentrum som tek for seg at delar av sentrum kan tole auka byggehøgde. Statsforvalteren i Innlandet har i si uttale peika på at det har vore gjort eit godt arbeid med planen og dei legg særleg merke til at det er søkt å auke arealutnyttinga i sentrum mellom anna med å utnytte høgda betre. Kommunedirektøren meiner det er viktig å legge vekt på god arealutnytting og dei grep som er gjort i planarbeidet sikrar at bygningsmiljøet ved Søre Bu og resten av sentrum er ivaretatt.

Trafikktryggleik

Fylkeskommunen viser til at dei vil sterkt rå frå rygging ved varelevering av omsyn til både sjåfør, andre trafikantar og særleg dei mjuke trafikantane. Kommunedirektøren er samd i denne vurderinga og det har i løpet av planporesessen vore sett på fleire løysingar for å unngå dette. Tomta sin storleik og målet om høg arealutnytting gjer det vanskeleg å finne anna løysing for varelevering. Temaet er omtalt i planskildring og det er utarbeidd ein ROS-analyse der trafikkulykke, gåande og syklende er identifisert som ei uønska hending. *Risiko og sårbarheit for hendinga er vurdert, og risikoreduserande tiltak er føreslege.* Dette gjer at rygging av varelevering kan akseptast som løysing. Statsforvalteren i Innlandet har peika på at det er gjort eit godt arbeid med planen og omsynet til barn og unge synes å vere godt vareteke.

Statsforvalteren i Innlandet

Statsforvaltaren si rolle i plansaker er å ta i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser innanfor våre fagområde, og vi kommenterer forslaget ut frå dette. I vårt innspel til oppstart av planarbeidet viste vi til dei nasjonale forventningane til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023. Desse har vorte oppdatert med nye nasjonale forventningar som skal ligge til grunn for kommunen si vurdering av planforslaget. I vårt innspel nemnde vi også enkelte tema som vi ut så kunne vere særleg grunn for oss å kommentere. Dette gjaldt omsyn til barn og unge, støy, parkering og samfunnstryggleik. Statsforvaltaren synes det er gjort eit godt arbeid med planen. Vi legg særleg merke til at en søker å auke arealutnyttinga i sentrum blant anna med å utnytte høgda betre. Dette er bra. Når det gjeld omsyn til barn og unge så synes det å vere godt ivaretatt. Vi ser at det ikkje er gjort noko eiga støyutgreiing, men det er lagt til grunn gul støysone slik den var vist langs Moavegen, og arealformålet tillét då ikkje støykjensleg bruksformål her. Når det gjeld samfunnstryggleik så er det laga analyse av risiko- og sårbarheit for reguleringsplanen. Analysen følgjer metoden som er omtalt i rettleiar Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging som er gitt ut av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap. Analysen er laga med dei fem trinna som går fram av rettleiaren, og etter ein identifisering av uønskte hendingar gjennom vurdering av potensielle forhold for risiko- og sårbarheit, er det funne to hendingar som er nærare analysert i kap 3.4 i analysen. Dette gjeld flaum og trafikkulykke for gåande og syklande. Risiko og sårbarheit for dei to hendingane er vurdert, og risikoreduserande tiltak er føreslege. Når det gjeld flaum er det krav om heving av byggegrunn slik det er føreslege i flaumnotat frå NGI 2022. Det er stilt slikt krav i føresegn pkt. 5.2.3 om rekkjefølge. Trafikksikringstiltak på bakgrunn av analysen er også innarbeida som krav i planføresegnene. Flaumfare gjeld heile planområdet som er markert som omsynssone flaumfare med tilhøyrande planføresegn. Når det gjeld vurderingar knytt til flaumfare og tiltak for flaumsikring, syner vi til fråsegn frå Noregs vassdrags- og energidirektorat i brev dagsett 18. april 2024. Statsforvaltaren har ingen ytterlegare merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens kommentarar

Høyringsuttale er teke til etterretning.

Statens vegvesen

Vi uttalde oss til denne planen ved varsel om oppstart (brev dat. 01.11.2021.) Dei merknadane vi hadde, ser ut til å vera fylgde opp i planen som er på høyring. Vi har ikkje nye kommentarar nå ved høyringa.

Kommunedirektøren sin kommentar

Høyringsuttale er teke til etterretning.

Vurdering:

Kommunedirektøren meiner det er eit godt gjennomarbeida planforslag. Det har kome få høyringsinnspel til planforslaget og berre frå regionale styresmakter. Det er ingen motsegn til planforslaget, berre merknader og tilrådingar. Kvar enkelt uttale er kommentert i saksframlegget.

Areal innanfor detaljreguleringsplanområde ligg innanfor faresone for flaum med nominell årleg sannsynlegheit 1/200 når botheving i Finna og klimapåslag blir teke med. For reguleringsplanområdet er det utarbeidd eit eige teknisk notat 20220154-02-TN av NGI, der det er sett på lokale sikringstiltak.

Teknisk notat viser at heving av byggegrunn, slik at høgde på 1. etasje ligg minimum 0,5 meter over nivået på Moavegen, gir tilstrekkeleg tryggleik mot flaum. Det må da aksepterast at det kjem vatn i parkeringskjellar, eventuelt at denne blir bygd tett. Reguleringsføresegner er oppdatert slik at det er stilt krav om byggjehøgde for golv i 1. etasje og at parkeringskjellar må tole vatn tilsvarande ein 200 års flaum. Utsnitt frå føresegnene er vist nedanfor.

5.2.3 Flaumsikring

Før bruksløyve for B/F/K vert gjeve, skal tilfredsstillande flaumsikringstiltak for formålet, inkludert parkeringskjellar, vere etablert. Garasje må byggjast slik at den tole vatn, det betyr at vatn kan renne inn og ut, tilsvarande ein 200 års flaum. Høgde på 1. etasje skal ligge minimum 0,5 meter over nivået på Moavegen, kotehøgde C+ 372,5 moh.

Den digitale fila er oppdatert slik at det kjem fram kva for område som er H320_1 og H320_2. Det er elles ikkje gjort endringar i planforslaget.

Kommunedirektøren meiner saka er tilstrekkeleg utgreidd og kan leggjast fram for sluttbehandling og godkjenning.

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 blir forslag til detaljreguleringsplan for Moavegen gnr. 66 bnr. 227 godkjent.

Planen erstattar delar av detaljreguleringsplan for Vågåmo vest, vedteke 30.06.1998 og delar av detaljreguleringsplan for fjernvarmeanlegg i Vågåmo, vedteke 20.04.2010.

Formannskapet si behandling av sak 40/2024 i møte den 13.06.2024:

Behandling

Samrøystes

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 blir forslag til detaljreguleringsplan for Moavegen gnr. 66 bnr. 227 godkjent.

Planen erstattar delar av detaljreguleringsplan for Vågåmo vest, vedteke 30.06.1998 og delar av detaljreguleringsplan for fjernvarmeanlegg i Vågåmo, vedteke 20.04.2010.

Kommunestyret si behandling av sak 47/2024 i møte den 20.06.2024:

Behandling

Marius M. Haugaløkken stilte spørsmål til sin habilitet. Kommunestyret vedtok samrøystes at Marius M. Haugaløkken er habil (16 røysteberettiga)

Samrøystes

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 blir forslag til detaljreguleringsplan for Moavegen gnr. 66 bnr. 227 godkjent.

Planen erstattar delar av detaljreguleringsplan for Vågåmo vest, vedteke 30.06.1998 og delar av detaljreguleringsplan for fjernvarmeanlegg i Vågåmo, vedteke 20.04.2010.