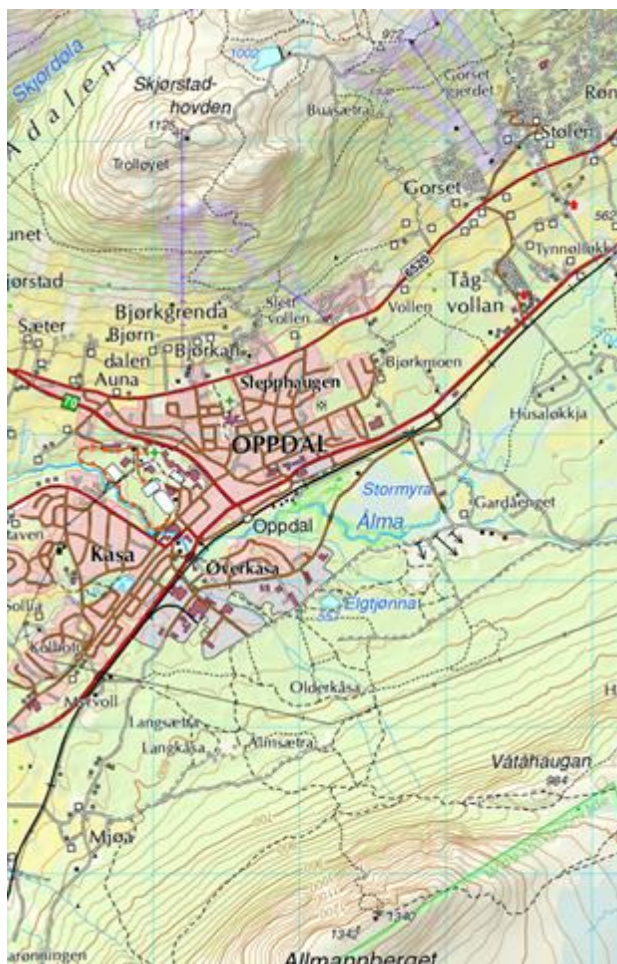


# DETALJREGULERINGSPLAN FOR URBANHYTTA HYTTEFELLESSKAP

## Planbeskrivelse



*Figur 1 Skjermdundump fra Norgeskart.*

13.05.2021

Utarbeidet av:

Ida Berg Hanssen

Sofie Norheim

Kathrine Tostrup

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)

# Innholdsfortegnelse

<b>1 Innledning .....</b>	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn og hensikt .....	3
1.2 Plankonsulent, eierforhold .....	3
1.3 Krav om konsekvensutredning .....	3
<b>2 Planstatus og rammebetingelser .....</b>	<b>4</b>
2.1 Overordnede planer .....	4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner .....	4
2.3 Tilgrensende planer .....	4
<b>3 Planområdet .....</b>	<b>4</b>
3.1 Beliggenhet og avgrensning .....	4
3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	5
3.3 Stedets karakter .....	5
3.4 Landskap .....	6
3.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	6
3.6 Naturverdier .....	6
3.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	7
3.8 Landbruk .....	7
3.9 Trafikkforhold .....	7
3.10 Universell tilgjengelighet .....	7
3.11 Teknisk infrastruktur .....	7
3.12 Grunnforhold .....	8
3.13 Støyforhold .....	9
3.14 Luftforurensing .....	10
3.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	10
3.16 Næring .....	10
<b>4 Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>11</b>
4.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål .....	11
4.2 Bebyggelsens plassering og utforming .....	11
4.2.1 Bebyggelsens høyde .....	11

4.2.2 Grad av utnytting .....	11
4.2.3 Antall fritidsboliger .....	12
4.3 Parkering.....	12
4.4 Tilknytning til infrastruktur .....	12
4.5 Trafikkløsning.....	12
4.5.1 Kjøreatkomst.....	12
4.5.2 Tilgjengelighet for gående og syklende .....	13
4.5.3 Felles avkjørsel og parkeringsplass, eierforhold.....	13
4.6 Universell utforming.....	13
4.7 Uteoppholdsareal .....	13
<b>5 Konsekvensutredning .....</b>	<b>14</b>

# Planbeskrivelse

## 1 Innledning

### 1.1 Bakgrunn og hensikt

Hensikten er å fremstille et planforslag for å vise hvordan det aktuelle området kan opparbeides med fritidsboliger. Planen avviker fra gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan, og viser en ny arealdisponering av området.

Beliggenheten er like nordøst for Oppdal sentrum, dette gjør området spesielt aktuelt for bygging av sentrumsnære fritidsboliger. Beliggenheten tilrettelegger for en grønn hyttehverdag med gangavstand til kollektivtransport, aktiviteter og handel, unngå en økning av biltrafikk i kommunen.

### 1.2 Plankonsulent, eierforhold

Dette planforslaget er utarbeidet av byggingeniørstudentene Sofie Norheim, Ida Berg Hanssen og Kathrine Tostrup som en del av bacheloroppgave i samarbeid med Nasjonalparken Næringshage og NTNU.

Det er ikke fattet tidligere vedtak som berører den aktuelle delen av området og ingen utbyggingsavtaler er inngått.

Hjemmelshaver for gjeldende eiendom er Oppdal Kommune.

### 1.3 Krav om konsekvensutredning

Dette planforslaget omfatter nye bolig og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, og det kreves derfor en konsekvensutredning. (I Forskrift om konsekvensutredninger paragraf 6b) Vedlegg I)

## **2 Planstatus og rammebetingelser**

### **2.1 Overordnede planer**

Kommunedelplanens arealdel for 2019 – 2030. Planområdet er i arealdelen merket som fritids- og turistmål, idrettsanlegg, og parkering.

### **2.2 Gjeldende reguleringsplaner**

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan av 27.08.92; Fritidsparken (område BF1). Planområdet er her regulert til reiselivsformål.

### **2.3 Tilgrensende planer**

Nordvest for planområdet; områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, av 05.03.2015, revidert den 22.11.2018.

Reguleringsplaner 1987008 Skytebane i sør, og 1979002 Industriområde i vest

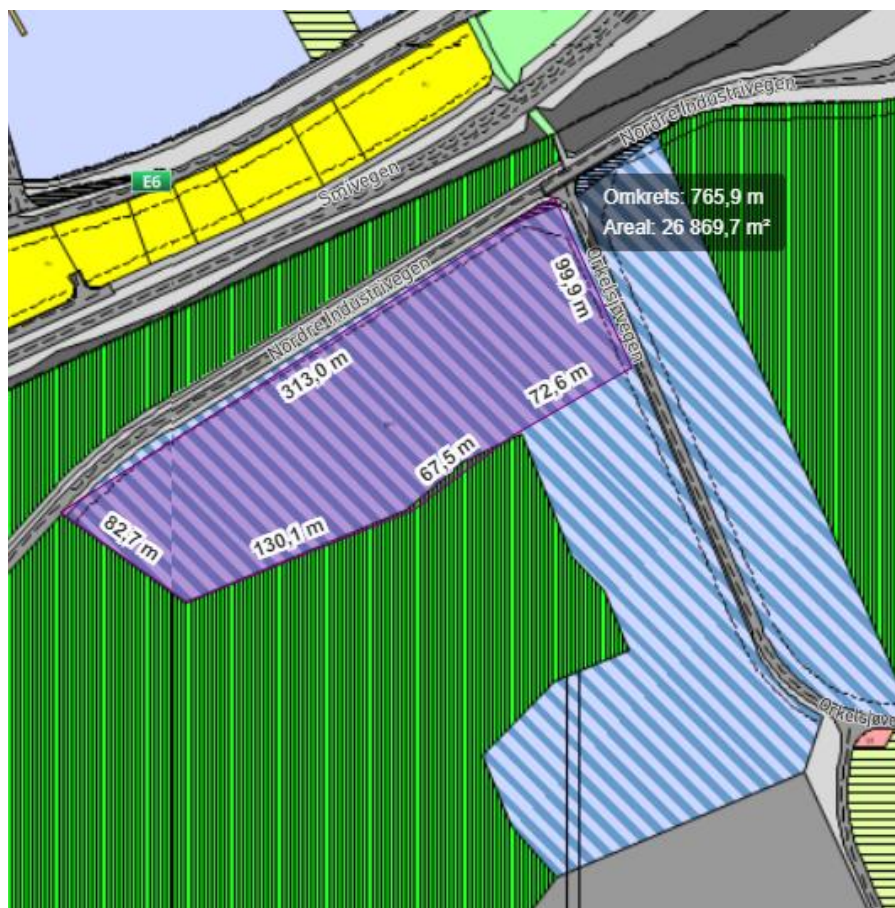
## **3 Planområdet**

Planområdet BF1 er regulert til reiselivsformål i eksisterende reguleringsplan. Dette beskrives nærmere som fritidsboliger for utleie, overnattingsbedrifter etc (plan-ID 1992006, §4a).

### **3.1 Beliggenhet og avgrensning**

Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr/bnr 280/151 i Oppdal kommune. Området ligger øst for Oppdal sentrum, på sørsida av E6/Trondheimsvegen og jernbanelinja.

Eiendommen er på om lag 418 daa, og planområdet er om lag 27 daa. Området er en avgrenset del av planformålet BF1, og avgrenses av Nordre Industrivegen i nord, Orkelsjøvegen i øst og friområde i sør og vest.



Figur 2 Beliggenhet planområde. Kommune kart.com

### 3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Deler av planområdet brukes til hytterrenovasjon, og dette forutsettes flyttet. Resten av BF1 er skogsområder og/eller brukes som fricamping. Tilstøtende arealer er veier og friområde/skog som omkranser golfbanen sydvest for området.

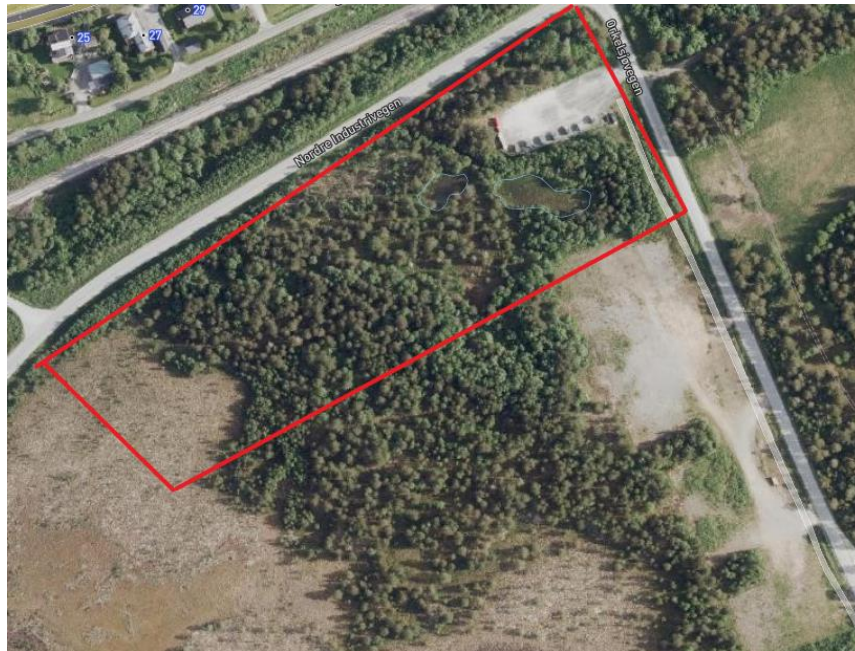
### 3.3 Stedets karakter

Det er ingen eksisterende bebyggelse på området, og området er ikke opparbeidet på annen måte enn at skogen er delvis ryddet og at det er anlagt en innkjørsel/parkeringsplass hvor det er plassert avfallscontainere for hytterrenovasjon. Stedet oppfattes som rolig og preges i stor grad av den omkringliggende skogen. Det finnes ingen fritidsbebyggelse i nærheten, og nærmeste bygning er en curlinghall ca 300 m sørøst for planområdet. 200-300 m sør for denne finner man skianlegg og skytebaner. På nordsiden av jernbanen ligger det eneboliger, men disse er ikke synlige fra planområdet.



### 3.4 Landskap

Området befinner seg om lag 547 m.o.h. Det er flatt, med en variasjon på 1-2 m. Det er mye furu- og bjørkeskog i og rundt planområdet. I sør og nord vises høye fjell, med alpinanlegget i Oppdal på nordsiden. Det er myr og to små tjern på deler av planområdet, 400 m sør finnes elva Ålma.



*Figur 3 Flyfoto viser hvordan stedet preges av skog og myr. Kommunekart.com*

### 3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner på planområdet.

### 3.6 Naturverdier

Det er registrert både fugle- og plantearter av stor forvaltningsinteresse i omkringliggende områder. Det er derfor ønskelig å gjøre færrest mulig inngrep i naturen ved bygging, og å tilpasse bruk av planområdet slik at det ikke er til hinder for utbredelse av disse artene. Det er registrert rikmyr på sørlige del av Stormyra, som ligger sør for planområdet.

### **3.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder**

Området har stor rekreasjonsverdi og oppleves som tilgjengelig på grunn av sin lite varierende topografi og åpne furuskog. Det er flere turstier på og i omkringliggende områder. Elven sør for området er enkelte steder rolig nok til å brukes som badeplass, men er fredet mot fiske. Ca. 2 km nord for planområdet finnes Oppdal Skisenter.

### **3.8 Landbruk**

Det er ingen form for landbruk på planområdet.

### **3.9 Trafikkforhold**

Kjøreatkomst er via Nordre Industrivegen og videre inn på Orkelsjøvegen. Nordre Industrivegen nås direkte fra E6 øst for Oppdal sentrum. Begge veger er asfaltert og godt vedlikeholdt. Jernbanen passerer om lag 30 m fra byggegrensen til planområdet, og en undergang for fotgjengere og syklist er plassert rett ved innkjøringen til Orkelsjøvegen. Det er dermed enkelt for fotgjengere og syklist å komme seg til området uten å krysse jernbanen på utrygt vis. Når man bruker denne undergangen ankommer man Smivegen, som gir direkte atkomst til Oppdal Stasjon ca 1 km vestover.

### **3.10 Universell tilgjengelighet**

Det er ikke gjort særskilte tiltak i området for å oppnå universell tilgjengelighet. Likevel er området et godt utgangspunkt for dette, grunnet sin jevne topografi og godt etablerte veinett.

### **3.11 Teknisk infrastruktur**

Det ligger offentlig vann- og avløpsnett i veggrøftene i området, med pumpestasjon for avløpsvann ca 250 m sørover. Kum er plassert i krysset Orkelsjøvegen/Nordre Industrivegen. Avløpsanlegg skal oppfylle kravene til utslipp etter PBLs § 27-2 avløp i forurensningsforskriften.

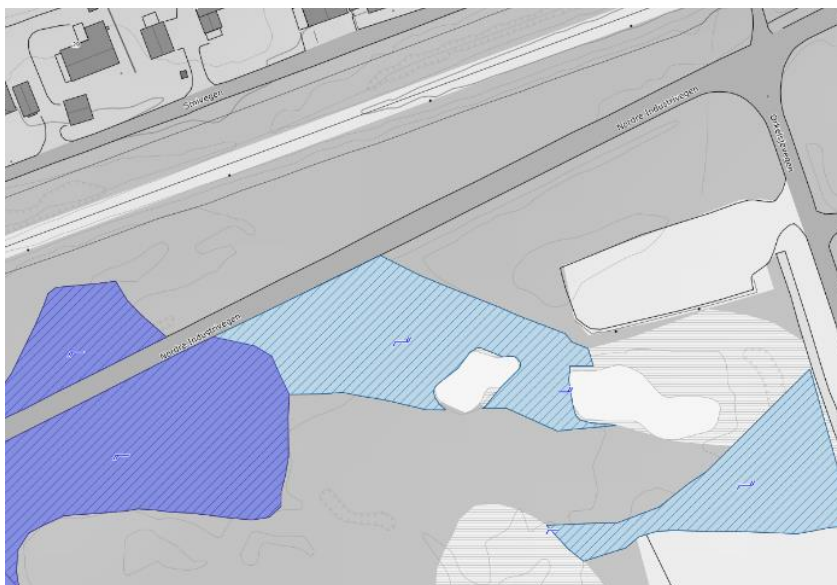


### 3.12 Grunnforhold

Grunnen består stort sett av torv og myr. Det finnes to små tjern på planområdet. Det er ikke gjennomført noen grunnundersøkelser på planområdet, og de nærmeste undersøkelsene er gjort i forbindelse med E6 på nordsiden. Det er ingen kvikkleire eller rasfare i området.



Figur 4 Rødt: Torv og myr. Oransje: Breevavsetning. Norges Geologiske Undersøkelse.



Figur 5 Lys blå: Grunn myr. Mørk blå: Dyp myr. Norsk institutt for bioøkonomi.

### 3.13 Støyforhold

Planområdet berøres ikke av støy fra E6, men ligger innenfor gul støysone når det gjelder jernbane.



Figur 6 Planområdet ligger i nærheten av gul støysone ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ), men berøres ikke. Kilde: Vegvesen.com



Figur 7 Støy fra jernbane. Planområdet ligger innenfor gul støysone. Kilde: Miljødirektoratet.

### 3.14 Luftforurensing

Luftkvaliteten i området er god.

### 3.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analyse utføres i tråd med kommuneplanens arealdel.

1. Rasfare
2. Flomfare
3. Vind
4. Støy
5. Luftforurensning og forurensning
6. Beredskap og ulykkesrisiko

Tabell 1 ROS-analyse

Sannsynlighet	Meget sannsynlig				
	Sannsynlig	4			
	Mindre sannsynlig		6		
	Lite sannsynlig	3, 5	1, 2		
		En viss fare	Farlig	Kritisk	Katastrofalt
Konsekvens					

Høy risiko	Ikke akseptabelt. Vurderes med hensyn til risikoreduserende tiltak.
Middels risiko	Akseptabelt. Ikke til hinder for at aktiviteten kan påbegynnes eller systemet tas i bruk, men nødvendig å se på muligheten for risikoreduserende tiltak.
Lav risiko	Aksepteres uten videre. Risikoreduserende tiltak vurderes opp mot kost/nytte.

### 3.16 Næring

Det er ingen næring på planområdet, hele BF1 er regulert til reiselivsformål.

## 4 Beskrivelse av planforslaget

### 4.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Reguleringsformål som inngår i omreguleringen.

Fritidsbebyggelse, parkeringsplass, felles uteområde.

*Tabell 2 Reguleringsformål.*

Formål	Areal (m <sup>2</sup> )
Fritidsbebyggelse H1 (Bebyggelse og anlegg)	5554
Parkering P1 (Samferdsel og infrastruktur)	293
Lekeplass, uteopphold G1 (Grønnstruktur)	841

### 4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal utformes med enhetlig bygningsform, materialbruk, detaljering og takutforming. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader. Tak som binder enhetene sammen skal ha flatt tak. All taktekning er sedum. Kledning på vegger av tre.

#### 4.2.1 Bebyggelsens høyde

Maks mønehøyde er 7 m eller gesimshøyde maks 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

#### 4.2.2 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad settes til maksimum 35% BYA (prosent bebygd areal) iht. kommuneplanens arealdel.

### 4.2.3 Antall fritidsboliger

Tabell 3 Ulike typer fritidsboliger.

Enhet	Størrelse [m <sup>2</sup> ]	Etasjer	Uteoppholdsareal	Soverom	Inngang	Antall
A1	60	2	Markterrasse	2	Mot privat område	3
A2	40	1	Markterrasse	1	Mot privat område	4
B1	30	1	Markterrasse eller balkong	0	Mot fellesområde	10
					<b>Sum:</b>	<b>17</b>

### 4.3 Parkering

Minst 1 parkering for bil og 1 for sykkel per fritidsbolig er kravet i kommunedelplanen. Ved etablering av en felles parkeringsplass kan antall parkeringsplasser med fordel reduseres. Maksimalt antall parkeringsplasser vil være 1 parkering per enhet, minimum antall parkeringsplasser vil være 0.5 plasser per enhet.

### 4.4 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp kobles til det eksisterende ledningsnett. Alle rør, el og tele legges så langt det er mulig langs eksisterende eller ny veg og infrastruktur for å minske terrenginngrep.

### 4.5 Trafikkløsning

#### 4.5.1 Kjøreatkomst

Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende kommunale veger og tilknyttes det tilstøtende vegnettet. Som hovedstrategi for hele utbyggingen skal terrenginngrep unngås, og det skal derfor ikke anlegges separate veger på området.

En avkjørsel fra Orkelsjøveien og inn på planlagt etablert parkeringsplass etableres i god avstand fra krysset Orkelsjøveien og Industrivegen for å sikre at trafikksikkerheten inn mot krysset opprettholdes.

#### **4.5.2 Tilgjengelighet for gående og syklende**

For gående og syklende er det allerede eksisterende muligheter for å ta seg til sentrum på en trygg måte. De omkringliggende vegene, og de i retning sentrum er lavt trafikkerte, og langs E6 er det også etablert gang- og sykkelveg.

Tiltak for å sikre fotgjengere som skal krysse Industrivegen fra hytteområdet skal være ferdigstilt samtidig som hyttene. Dette bør utføres som et gangfelt, der kjørende har vikeplikt for fotgjengere.

#### **4.5.3 Felles avkjørsel og parkeringsplass, eierforhold**

Det etableres en felles adkomstveg, avkjørsel og parkeringsplass.

### **4.6 Universell utforming**

Planområdet skal utvikles etter krav om universell utforming. Minst én hytte skal oppfylle bestemmelse om tilgjengelig boenhet iht. TEK 17 §12-2. tredje ledd, selv om planformålet fritidsbolig med én boenhet kvalifiserer til unntak fra kravet jf. TEK 17 §1-2.

Området er relativt flatt, og er dermed godt tilrettelagt for universell utforming og tilgjengelighet.

Det skal være trinnfri atkomst til fellesformål.

### **4.7 Uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsareal vil inngå på felt H1. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig. Det skal ikke anvendes avgrensninger med gjerder eller lignende.

På felles uteoppholdsareal skal det være minst en naturlekeplass.

Eksisterende parkeringsplass for hytterenasjon gjøres delvis om til offentlig uteoppholdsareal. På offentlig uteoppholdsareal (G1) skal det tilrettelegges for lek og opphold.



## 5 Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen er gjennomført i tråd med kommuneplanens arealdel.

	Ingen negative konsekvenser
	Middels negative konsekvenser
	Store negative konsekvenser

Tabell 4 Konsekvensutredning.

<b>Landbruk</b>		Arealene er uegnet for drift av landbruk og det vil derfor ikke oppstå negative konsekvenser ved etablering av tiltak på området.
<b>Reindrift</b>		Området berører ikke ekspropriasjonsområder for reindrift, og ingen særverdiområder eller minimumsbeiter innenfor området. Det er heller ikke avmerket andre bruksområder for rein i nærheten (NIBIO Reindriftskart).
<b>Naturmangfold</b>		Det er registrert et område av stor viktighet, naturtypen rikmyr, på den sørlige delen av Stormyra. Ved å unngå store terrenginngrep og dreneringer av området bør ikke dette påvirkes av en eventuell utbygging i den nordlige delen av myra.
<b>Vann og vassdrag</b>		Det er to små tjern som ligger på det aktuelle byggeområdet. De er ikke av betydelig størrelse eller beliggenhet/funksjon mtp. forurensning. Ingen vannressurser blir påvirket av tiltaket.
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>		Ingen registrerte kulturminner.
<b>Landskap</b>		Omreguleringen til fritidsbebyggelse vil endre landskapets karakter da det per i dag er lite/ingen bebyggelse i/på området.
<b>Mineralressurser</b>		Ingen registrerte mineralressurser.
<b>Barn og unges oppvekstvilkår</b>		Omreguleringen vil ikke påvirke barn og unges lekeområder eller andre viktige ferdselsårer for folk. Det vil legges til rette for et felles utendørs aktivitetsområde for barn og unge for å ivareta deres behov.

<b>Friluftsliv</b>		Områdets omregulering påvirker ikke friluftslivet.
<b>Folkehelse</b>		Konseptet som er tenkt plassert på området oppfordrer til og tilrettelegger for å gå og sykle inn til sentrum. Det er også nærhet til flere frilufts og rekreasjonsmuligheter i nærområdet slik at terskelen oppleves som lav for å
<b>Infrastruktur</b>		Tiltaket vil medføre en økt trafikkmengde på Industrivegen og Orkelsjøveien. Basert på antall enheter og brukerdøgn per fritidsbolig vil ikke denne økningen være av betydelig grad, og det vil ikke oppstå negative konsekvenser. Dersom større deler av området Fritidsparken skal omreguleres må dette vurderes på nytt.
<b>Risiko og sårbarhet</b>		Ingen ras-, skred- eller flomfare er registrert på det aktuelle området.
<b>Støy og støv</b>		Området ligger innenfor gul støysone fra jernbanen og en utbygging må derfor ta hensyn til støyen. Det er også lavt trafikkerte veger som passerer på to sider av området. Det vil være liten grad av støy og støv under oppføringsperioden, med få naboer i nærheten vil dette ha liten påvirkning på nærmiljøet.
<b>Trafikksikkerhet</b>		Tiltak for å sikre fotgjengere og syklende som skal krysse Industrivegen, ved krysset Industrivegen og Orkelsjøvegen, må etableres. Uproblematisk.
<b>Mulighet for et godt liv i ei attraktiv fjellbygd</b>		God tilrettelegging for aktiviteter og friluftsliv i nærheten av tiltaket. Det er også nærhet til skianlegg, golfbane,
<b>Samlet vurdering</b>		En utbygging på området er uproblematisk, men det bør anvendes fundamenteringsmetoder som ikke krever graving/drenering av myra.