

Alvdal kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 21/1885

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING FOR
STEIMOSLETTA, PLAN-ID 201804. STADFESTING AV OMFANG AV-
OG AREAL FOR - DAGLIGVAR**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
70/21	Kommunestyret	28.10.2021
79/21	Kommunestyret	25.11.2021

Endelig vedtak fattes i: Kommunestyret

Vedlegg:

- 05.11.21 Revidert plankart, Reguleringsplan for Steimosletta datert 05.11.2021
- 02.11.21 Reviderte planbestemmelser, Reguleringsplan for Steimosletta datert 03.11.2021.
- 29.10.21 Samlet saksfremstilling, K-styrets vedtak 70/21, 28.10.2021.
- 18.06.21 KMD, Avgjørelse i innsigelsessak.

Melding om vedtak sendes til

Saksbehandler

Saksopplysninger:

Den 06.06.2019 vedtok Formannskapet å legge detaljreguleringsplanen for Steimosletta ut til høring og offentlig ettersyn, jf. sak F-sak 29/19. Det kom inn tre innsigelser, fra henholdsvis Statens vegvesen, NVE og Statsforvalteren i Innlandet. Disse ble etter hvert delvis løst, men forholdet mellom detaljvarehandel / statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging viste seg å være vanskelige å løse. Kommunedirektøren fremmet derfor to alternativer til andre gangs behandling, med tanke på ny høringsrunde og offentlig ettersyn, til kommunestyremøte den 29.10.2020. Kommunestyret valgte da å vedta planen, slik den var framlagt i 2019, men med noen endringer som lå ved saken til ny behandling, jf. K-sak 114/20. Det ble blant annet her vedtatt rekkefølgekrav om at innsigelsene skulle løses ved mekling hos Statsforvalteren.

Den 09.12.2020 var det mekling mellom Statens vegvesen og Statsforvalteren i Innlandet. Partene kom ikke til enighet, og i møte den 17.12.2020, K-sak 139/20, vedtok Kommunestyret å sende sin vedtatte plan for Detaljregulering for Steimosletta til Kommunal- og moderniserings-departementet for endelig avgjørelse.

Den 18.06.2021 fattet Kommunaldepartementet følgende vedtak (se vedlegg):

Vedtak

Reguleringsplan for Steimosletta, vedtatt av Alvdal kommunestyre 29. oktober 2020 og datert 5. november 2020, vedtas med følgende endringer: Innenfor planens delområder som er avsatt til kombinert bebyggelse med forretning, kan areal for detaljvarehandel, herunder dagligvare, samlet ikke overstige mer enn 10 prosent av størrelsen på planområdet for reguleringsplanen.

Kommunen bes endre planbestemmelser i samsvar med vedtaket.

Med hilsen



Den 20.08.2021 avholdt kommunestyret med bistand fra kommunedirektøren og planavdelingen drøftingsmøte om hvilke føringer Kommunestyret ønsker å legge inn i planen etter avgjørelsen i KMD. Kommunedirektøren oppfattet og tolket kommunestyret til å ha en omforent tverrpolitisk tilnærming slik:

1. *Kommunestyret ønsker at Coop Oppdal skal få etablere Coop Extra på sin eiendom på Steimosletta, i plankartet benevnt som BKB5.*
2. *Forretningen kan være inntil 1 500 m², inklusive lagerplass.*
3. *Forretningen skal ha saltak, og skal bygges ved bruk av lokalt trevirke.
Det skal settes krav til parkeringsarealet:*
 - ✓ *En plass pr 25 m² forretningsareal (= 60 plasser).*
 - ✓ *Arealet skal brytes opp med grønnstruktur, og ganglinjer/oppholdsarealer.*
4. *Det tillates avsatt ca. 4 daa til formål detaljvarehandel/dagligvarehandel innenfor BKB5. Innenfor dette arealet forutsettes avsatt areal til forretning, lasteramper, parkeringsareal med grønne soner, og snuplasser. Øvrig areal reguleres til Forretning/plasskrevende handel.*
5. *De resterende 6,8 dekar tillatt brukt til detaljvarehandel, settes «på bok» i påvente av nye aktører.*
6. *De andre forretningsarealene reguleres til plasskrevende handel, med egne bestemmelser knyttet til dem.*
7. *Ny etablering av detaljvarehandel vil kreve en reguleringsendring for vurdering av denne – formål og lokalisering på tomte.*
8. *Arealet innenfor BKB7 skal benyttes til reiseliv/turisme.*

Kommunedirektøren legger til grunn at det er viktig å utforme bestemmelsene i en slik grad at politikerne får være med å styre utviklingen i den retning de vil, og er enige om er til beste for Alvdal sentrum og det sentrumsnære området. Samtidig må en forsøke å unngå å «låse» så mye at det meste blir problematisk, og en må omregulere ved første søknad om tiltak.

De vedlagte reviderte planbestemmelsene er endret som følge av vedtaket fra Kommunaldepartementet, og det kommunedirektøren oppfattet og tolket som omforent tenkning i kommunestyret 20.08.21.

Plankartet kan ikke endres i denne runden, uten å måtte gå om en reguleringsendring. Dette av hensyn til forutsigbarhet og klageadgang ved et politisk vedtak/prosessregler i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Følgende endringer er gjort i bestemmelsene fra siste versjon datert 05.11.2020 (se vedlegg):

2.3 Estetikk

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha god estetisk utforming med fasadeoppdeling som passer inn i området, og tilfører området en visuell verdi.

Store fasader skal deles opp hensiktsmessig for ikke å virke for ruvende i landskapet. Det skal brukes mest mulig tre i fasadene. Bebyggelsen skal ha dempet farge, og vegger og tak skal ha matte flater. Glassfasader skal brytes opp av ikke-reflekterende materialer. Fargene skal tilpasses omgivelsene, innenfor en felles ramme av jordfarger samt variasjon av rødt, gult og oker.

Bygninger skal ha flate tak eller saltak, avhengig av hva som er best uttrykk for bygningen og det helhetlige bildet. Det tillates ikke blanke takplater.

Erstattes med:

(.....) Det tillates ikke blanke takplater, eller veggflater.

Over maksimum takhøgde kan det tillates takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner skal legges inntrukket min. 2 meter på takflaten, og være maks. 2 meter over angitt maksimal høyde. Eventuelle takoppbygg skal i størst mulig grad samles.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering.

2.7 Byggegrenser

Byggegrense fra veg regnes fra midtlinje veg og er:

- 20 m for Rv.3
- 15 m fra Krokmoveien
- 10 m fra private /interne veger

Erstattes med:

Byggegrense fra veg regnes fra midtlinje veg og er:

- 20 m langs Rv.3*
- 15 m langs kommunal vei*
- 10 m langs private veger*

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering/retting av beskrivelse vei.

Veinavnet må tas opp med navnekomiteen.

2. 10 Parkering

Parkering for næringens behov, samt plass for vareleveranser, snuplasser og snøopplag, skal løses innenfor eget område. Parkeringsplasser med mer enn 30 biler skal deles opp med trær/busker.

Parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 1 plass.

5 % av biloppstillingsplassene skal være avsatt til parkering for forflytningshemmede. Disse skal ha best mulig plassering i forhold til inngang til bygning.

Forretninger skal ha minimum 10 sykkel p-plasser under tak pr 1000 m² BRA.

Erstattes med:

*Parkering for næringens behov, samt plass for vareleveranser, snuplasser og snøopplag, skal løses innenfor eget område, **eller med tinglyst avtale.***

Parkeringsnorm:

<i>For kontor og forretning:</i>	<i>Minimum 20 plasser pr 1000 m². Maksimum 1 plass pr. 25 m² gulvflate.</i>
<i>For industri og lagerbebyggelse:</i>	<i>Minimum 10 plasser pr. 1000 m². Maksimum 1 plass pr. 100 m² gulvflate.</i>
<i>For serverings-/overnattingssteder :</i>	<i>Minimum / maksimum 0,5 plass pr. rom for overnatting, og 0,3 plasser pr sitteplass.</i>

Parkeringsplasser med mer enn 30 biler skal deles opp med trær/busker.

Parkeringsområdets inndeling i asfalt/grønt/trær skal vises i bebyggelsesplanen og godkjennes som en del av denne.

Parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 1 plass.

5 % av biloppstillingsplassene skal være avsatt til parkering for forflytningshemmede. Disse skal ha best mulig plassering i forhold til inngang til bygning.

Sykkelparkering

Det skal settes av arealer til sykkelparkering, fortrinnsvis i nær tilknytning til inngangspartier.

Kontor og forretninger skal ha minimum 10 sykkel p-plasser under tak pr 1000 m² gulvflate.

Andre formål skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1000 m² gulvflate.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering i henhold til kommunestyrets ønske i drøftingsmøte den 20.08.21. Minimumstallene er tatt fra overordnede føringer i KDP Alvdal tettsted.

3.1.5. Kombinert bebyggelse og anlegg:

3.1.5.1 Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/Næring (BKB1)

11,6 daa

Det tillates bensinstasjon/ vegserviceanlegg og annen næring. Gesimshøyde skal ikke overstige 8 m. BKB1 har adkomst fra o_SKV1 (RV3) og o_SKV2. Eksisterende nordlige adkomst fra Rv. 3 videreføres, og store kjøretøy skiltes til denne adkomsten. Dagens sørlige adkomst fra o_SKV1 stenges, og det etableres ny adkomst via o_SKV2. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for avkjøring i nærhet til kryssløsning fra o_SKV1.

Eksisterende bolig tillates brukt som boligeiendom så lenge det er aktuelt for grunneierne. Det tillates ikke etablert nye boliger innenfor området.

Erstattes med:

3.1.5. Kombinert bebyggelse og anlegg:

3.1.5.1 Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/Næring (BKB1)

11,6 daa

Det tillates bensinstasjon/ vegserviceanlegg og annen næring.

Annen næring defineres som håndverks-, industri, kontor og lagervirksomhet.

~~Gesimshøyde~~ **Mønehøyde** skal ikke overstige 8 m, **målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.**

BKB1 har adkomst fra o_SKV1 (RV3) og o_SKV2. Eksisterende nordlige adkomst fra Rv. 3 videreføres, og store kjøretøy skiltes til denne adkomsten. Dagens sørlige adkomst fra o_SKV1 stenges, og det etableres ny adkomst via o_SKV2. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for avkjøring i nærhet til kryssløsning fra o_SKV1. Eksisterende bolig tillates brukt som boligeiendom så lenge det er aktuelt for grunneierne. Det tillates ikke etablert nye boliger innenfor området.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering.

3.1.6.2 Forretning/Næring (BKB2)

11,5 daa

Det tillates forretning og annen næring. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet.

Det er regulert tre avkjørsler fra o_SKV2, to av disse er regulert med avkjørselspil og kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for avkjøring i nærhet til kryssløsning fra Rv.3, o_SKV1.

Erstattes med:3.1.5.2 Forretning /Næring (BKB2)

11,5 daa

Det tillates forretning **for plasskrevende varehandel** og annen næring.

Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. **Det settes ingen krav til størrelse på disse bygningene.**

~~Gesimshøyde~~ **Mønehøyde** skal ikke overstige 9 m, målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.

Det er regulert tre avkjørsler fra o_SKV2, to av disse er regulert med avkjørselspil og kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering.

3.1.6.3. Tjenesteyting /forretning/Næring/Fritids- og turistformål (BKB3) 7,7 daa

Det tillates tjenesteyting, forretning, annen næring og fritids- og turistformål. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m.

BKB3 får regulert to avkjørsler fra o_SKV2, en av disse er regulert med avkjørselspil og kan forskyves langs formålsgrensa, SKV1 er den andre avkjørselen. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

Erstattes med:

3.1.5.3. Forretning/Næring/Fritids- og turistformål/Tjenesteyting (BKB3) 7,7 daa

Tjenesteyting defineres som trafikkskole.

Det tillates forretning for plasskrevende varehandel og annen næring.

Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet, samt døgnhvileplass for sjåførere på langtransport, med tilhørende serviceanlegg. Det settes ingen krav til størrelse på disse bygningene.

Fritids- og turistformål defineres som campingplass (bobiloppstilling), og bebyggelse i tilknytning til dette.

~~Gesimshøyde~~ **Mønehøyde** skal ikke overstige 9 m målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. **Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.**

BKB3 får regulert to avkjørsler fra o_SKV2, en av disse er regulert med avkjørselspil og kan forskyves langs formålsgrensa, SKV1 er den andre avkjørselen. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering.

Trafikkskole defineres som «Tjenesteyting.» Det er ikke ønskelig å ha generell tjenesteyting eller rene kontorvirksomheter på dette næringsarealet. Dagens virksomheter kan bestå, men dersom det skjer endringer bør denne aktiviteten flytte til sentrumsnære områder. Rene kontorbedrifter er viktig å ha i sentrumsområdet, da den skaper mye aktivitet i sentrum, jf. Nærings- og handelsanalysen for Tynset tettsted, 2021. Formålene kan ikke endres i planen uten ved reguleringsendring, og blir derfor stående.

3.1.6.4 Energianlegg/Forretning/ Næring (BKB4) 0,7 daa.

Det tillates energianlegg, forretning og annen næring. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m.

BKB4 har adkomst over BKB5 fra SKV2. Ved utbygging av BKB5 skal adkomst til BKB4 sikres og vises i situasjonsplan.

Erstattes med:

3.1.5.4 Energianlegg/Forretning/ Næring (BKB4) 0,7 daa

Det tillates energianlegg, forretning og annen næring.

Energianlegg defineres som gassanlegg, men vil også kunne være ladestasjon, f.eks.

Det tillates forretning med tilhørende parkering og kjørearealer, inklusive dagligvarer, samt annen næring, men da i sammenheng med område BKB5 og de gitte bestemmelsene for dette området.

*Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet, Gesimshøyde **Mønehøyde** skal ikke overstige 9 m målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. **Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.***

BKB4 har adkomst over BKB5 fra SKV2. Ved utbygging av BKB5 skal adkomst til BKB4 sikres og vises i situasjonsplan.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering.

3.1.6.5 Forretning/Næring (BKB5) 8,5 daa

Det tillates forretning og annen næring. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet.

Det er regulert to avkjørsler fra SKV2, og én fra o_SKV2 til varelevering. Disse kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad. SKV2 skiltes med innkjøring forbudt for store kjøretøy. Det skiltes for enveiskjørt for små kjøretøy på SKV2 fra o_SKV1 (Rv. 3) til o_SKV2.

Erstattes med:

3.1.5.5 Forretning/Næring (BKB5) 8,5 daa

Det tillates forretning og annen næring.

Inntil 4 daa kan være dagligvareforretning med tilhørende parkering og kjørearealer. Bygningsmassen kan være inntil 1500 m² BYA. Det tillates saltak. Bygget skal ha tre som fremtredende byggemateriale.

Inntil 4,5 daa kan være forretning for plasskrevende varehandel, og annen næring. Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet.

*Gesimshøyde **Mønehøyde** skal ikke overstige 9 m målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. **Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.***

Det er regulert to avkjørsler fra SKV2, og én fra o_SKV2 til varelevering. Disse kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering i tråd med kommunestyrets omforente ønske, datert 20.08.2021.

3.1.6.6 Forretning/Næring/Fritids- og turistformål (BKB6) 15,2 daa

Det tillates forretning og annen næring og fritids- og turistformål. Annen næring angis som kontor, hotell/overnatting, bevertning og lager. Fritids- og turistformål angis som campingplass (oppstillingsplass for bobiler). Gesimshøyde for flatt tak skal ikke overstige 8 m. Ved bruk av saltak skal gesimshøyden ikke overstige 7 m, med begrensning på takvinkel på maks. 25°. Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyde 490 m.o.h av hensyn til Grimshaugen og rammer for omkringliggende bebyggelse.

BKB6 har to adkomster via SKV2, og to adkomster via o_SKV2. Disse kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad. Det tillates ikke gjennomkjøring mellom BKB6 og BKB7. SKV2 skiltes med innkjøring forbudt for store kjøretøy. Det skiltes for enveiskjørt for små kjøretøy på SKV2 fra o_SKV1 (Rv. 3) til o_SKV2.

Erstattes med:

3.1.5.6 Forretning/Næring/Fritids- og turistformål (BKB6) 15,2 daa

Det tillates forretning for plasskrevende varehandel, og annen næring.
Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Det tillates annen næring og fritids- og turistformål.

Annen næring angis som kontor/hotell/overnatting, bevertning og lager.

Fritids- og turistformål angis som campingplass (oppstillingsplass for bobiler).

*Gesimshøyde **Mønehøyde** skal ikke overstige 8 m, målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. **Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.***

BKB6 har to adkomster via SKV2, og to adkomster via o_SKV2. Disse kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering.

3.1.6.5 Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/Forretning/Næring (BKB7) 7,7 daa

Det tillates bensinstasjon/vegserviceanlegg, forretning og annen næring. Gesimshøyde for flatt tak skal ikke overstige 8 m. Ved bruk av saltak skal mønehøyden ikke overstige 8 m.

BKB7 har adkomst via SKV3. Det tillates ikke gjennomkjøring mellom BKB6 og BKB7.

Erstattes med:

3.1.5.7 Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/Forretning/Næring (BKB7) 7,7 daa

Det tillates bensinstasjon/vegserviceanlegg, forretning og *annen næring*.

Det tillates forretning for plasskrevende varehandel. Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverks- industri og lagervirksomhet.

~~Gesimshøyde~~ *Mønehøyde* skal ikke overstige 8 m, målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. *Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.*

BKB7 har adkomst via SKV3.

Begrunnelse:

Begrepsavklaring/presisering.

5 Rekkefølgekrav

5.1 Avkjørsel, parkering og vegetasjonsskjerming

Før tomtene BN1-2 og BKB1-5 kan bebygges skal adkomst, parkering og vegetasjonsskjerm ved arealformålet være etablert.

Erstattes med:

Rekkefølgekrav

5.1 Avkjørsel, parkering og vegetasjonsskjerming

Før tomtene BKB1-7 kan bebygges skal adkomst, parkering og vegetasjonsskjerm ved arealformålet være etablert. Det stilles krav til trafikkanalyse før endelig utforming av kryss ut mot o_SKV1 (Rv. 3).

Begrunnelse:

Arealformålene BN1-2 har utgått, gjeldende områder for byggeformål vil være BKB1-7. Trafikkanalysen lå inne som et krav fra Statens vegvesen ved vedtak av planen, og bør utarbeides av hensyn til trafiksikkerheten i området.

Sluttbehandling.

Kommunestyret har vedtatt sitt eget reglement for politisk saksbehandling i Alvdal kommune datert 17.12.20, sak 136/20. Disse sier at kommunale reguleringsplaner skal behandles 2 ganger i kommunestyret. Her blir vedtak fattet også i første gangs behandling, og det er mulighet for kommunestyret til å fatte annet vedtak ved andre gangs behandling.

Kommunestyret vedtok Reguleringsplan for Steimosletta i sitt møte 29.10.20, sak 114/20, der innsigelser ble søkt løst gjennom mekling. Meklingen førte ikke frem jamfør kommunestyrets sak 139/20 den 17.12.20. Saken ble da sendt KMD for endelig avgjørelse.

Kommunedirektøren tolker kommunestyrets egne retningslinjer slik at kommunestyret ved sluttbehandling nå behandler saken 2 ganger, først 28. oktober med mål om endelig vedtak 25. november.

Saksvurdering

Kommunestyret ønsker å la Coop Oppdal få etablere seg med detaljvarehandel i form av dagligvarehandel på sin eiendom på Steimosletta, gnr. 7/675, 676.

Dette skal skje innenfor en butikk av «vanlig» størrelse for Coop Extra, 1500 m² BYA, for å forhindre bransjeglidning i størst mulig grad. Inklusive parkeringsareal, lasteramper mv. vil dette kreve ca. 4 daa tomteareal regulert til formålet. Det er da foreslått krav til parkeringsplassen, både i forhold til antall plasser, men også i forhold til etablering av grøntareal mellom de ulike byggeområdene på sletta.

Lokalisering på denne eiendommen vil også kunne være en styrke for Frichs/Taverna. Etableringen vil kreve en rydding i trafikkbildet mellom Coop Oppdal og Frichs Taverna. Det må utarbeides en trafikkanalyse for trafikken som den nye virksomheten kreerer, og krysset mot riksvei 3 skal godkjennes av Statens vegvesen. Dette vil kreve grunneiersamarbeid, også med Alvdal kommune som eier av veien o_SKV2 og deler av området BKB5 som tilstøter denne veien.

De resterende 6,5 daa som er tillatt brukt til detaljvarehandel ønsker Kommunestyret å sette «på bok» i påvente av aktuell aktør, for å vurdere aktuell lokalisering av denne. I påvente av dette videreføres arealkrevende næring og annen næring, som er nærmere definert for det enkelte område. Vi ser at for noen av områdene gikk dette litt fort, og formålene virker kanskje ikke helt gjennomtenkte, men dette er ikke noe vi har anledning å endre i denne omgang. Dette gjelder også for kommunestyrets ønske om å regulere arealet BKB7 til reiseliv og turisme, med udefinert formål utover et signalbygg. Det er ikke mulig å ta inn i planen nå, uten å omregulere planen/sende ut på ny runde med høring. Dette av hensyn til forutsigbarhet og mulighet for medvirkning / klageadgang, for berørte grunneier. Planen var til høring med formålet bensinstasjon/veiserviceanlegg/forretning /næring, og dette kan ikke endres, foruten omregulering/ytterligere prosess.

Kommunestyret signaliserte også et ønske om å ta inn bruk av *lokalt* tre i bestemmelsene. Begrepet *lokalt* har administrasjonen tatt ut, da det vil være en konkurransevidring som vi ikke kan stille krav om.

Administrasjonen har valgt å følge politikernes ønske om saltak. Det er derfor stilt krav til takvinkel i tillegg til maksimum høyde for bygningene, for å forsøke å styre utformingen av bygningsmassen på Steimosletta.

Dersom det etableres plasskrevende handel i store bygninger, «BIG BOX», over 1 500 m², er dette vanskelig å forene med saltak. Administrasjonen foreslår derfor at det også tillates flatt tak på de arealene der dette er aktuelt; BKB 2-7. Her foreslås det at det tilføyes:

BKB 2-5: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.»

BKB 6-7: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 8 m.»

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø.

Vedtaket i denne saken vil gi konsekvenser for en bærekraftig utvikling med hensyn til klima og miljø. Utvikling av detaljvarehandel på Steimosletta vil medføre økt biltrafikk langs riksvei

3, som bidrar til økte klimagassutslipp, økt støv og støy, og trafikkfare. Det vil også kunne redusere grunnlaget for å bevare dagens forretningsstruktur på Steia.

En ny forretning på Steimosletta vil også kunne redusere noe handelslekkasje/trafikk til Tynset, som vil kunne medføre noe mindre trafikk/utslipp. Dette er en del av vurderingen som er gjort i saken og som KMD med sitt vedtak har tatt beslutning i forhold til.

Innføring av grønne soner mellom byggearealene på Steimosletta vil være positivt for miljøet, og kompensere for noe av trafikken til og fra området. Det vil også være positivt for fugler og insekter i tilknytning til disse arealene.

Kommunedirektørens innstilling til behandling i kommunestyret 28. oktober

I tråd med Kommunaldepartementets vedtak av 18.06.2021 vedtar kommunestyret:

1. Forslag til reviderte planbestemmelser, Reguleringsplan for Steimosletta, datert 15.10.2021.
2. Tidligere vedtatt plankart Reguleringsplan for Steimosletta, datert 05.11.20 stadfestes.
3. Dersom det etableres plasskrevende handel i store bygninger, «BIG BOX», over 1 500 m², tillates flatt tak på de arealene der dette er aktuelt; BKB 2-7. Dette tilføyes da under de ulike formålene slik:
 - BKB 2-5: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.»
 - BKB 6-7: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 8 m.»
4. Det er et krav at det må etableres godkjent adkomst fra riksvei 3, på bakgrunn av trafikkanalyse for kryssene SKV1 x o_SKV1 (Rv. 3) og SKV2 x o_SKV1 (Rv.3) før utbyggingen kan gis ferdigattest. Kryssene skal godkjennes av Statens vegvesen.
5. Kommunestyret vedtar Reguleringsplan for Steimosletta endelig i sitt neste møte 26. november.

Behandling i kommunestyret 28. oktober

Omforent endrings-/tilleggsforslag til vedtak ved nytt punkt 6 i innstillingen:

Endring i punkt 3.1.5.5. Bygningsmassen kan være inntil 1580 m² BYA

Tillegg 2. setning i punkt 3.2.4: Vegen er stengt for store kjøretøy, unntatt busser.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Omforent endrings- og tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Vedtak i kommunestyret 28. oktober

I tråd med Kommunaldepartementets vedtak av 18.06.2021 vedtar kommunestyret:

1. Forslag til reviderte planbestemmelser, Reguleringsplan for Steimosletta, datert 15.10.2021.
2. Tidligere vedtatt plankart Reguleringsplan for Steimosletta, datert 05.11.20 stadfestes.
3. Dersom det etableres plasskrevende handel i store bygninger, «BIG BOX», over 1 500 m², tillates flatt tak på de arealene der dette er aktuelt; BKB 2-7. Dette tilføyes da under de ulike formålene slik:
 - BKB 2-5: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.»

- BKB 6-7: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 8 m.»
- 4. Det er et krav at det må etableres godkjent adkomst fra riksvei 3, på bakgrunn av trafikkanalyse for kryssene SKV1 x o_SKV1 (Rv. 3) og SKV2 x o_SKV1 (Rv.3) før utbyggingen kan gis ferdigattest. Kryssene skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 5. Kommunestyret vedtar Reguleringsplan for Steimosletta endelig i sitt neste møte 26. november.
- 6. Endring i punkt 3.1.5.5: Bygningsmassen kan være inntil 1580 m2 BYA.
Tillegg 2. setning i punkt 3.2.4: Vegen er stengt for store kjøretøy, unntatt busser.

Saksframstillingen fortsetter

Ved gjennomgang av bestemmelsene etter vedtak 28.10 ble det oppdaget en teknisk feil i vedtakets punkt 4. Vedtaket har ingen praktisk betydning, da hovedessensen uansett var fanget opp av rekkefølgekravet i punkt 5. Det foreslås likevel at punkt 4 endres i tråd med faktisk situasjon, se forslag til innstilling nedenfor.

Det ble også oppdaget at formålet kontor var falt ut av presiseringen av «Annen næring» ved BKB 7, «Wählengen-tomta». Det er ingen grunn til at dette formålet ikke ligger inne her, som for de andre tomtene, og det foreslås at denne presiseringen tas inn ved endelig vedtak, se forslag til innstilling nedenfor.

Med bakgrunn i dette fremmer kommunedirektøren ny innstilling til endelig vedtak basert på kommunestyret vedtak 28. oktober. Kommunedirektørens forslag til endringer av kommunestyrets vedtak er markert med rød tekst i innstillingen.

Innstilling:

I tråd med Kommunaldepartementets vedtak av 18.06.2021 vedtar kommunestyret:

1. Forslag til reviderte planbestemmelser, Reguleringsplan for Steimosletta, datert 15.10.2021.
2. Tidligere vedtatt plankart Reguleringsplan for Steimosletta, datert 05.11.20 stadfestes.
3. Dersom det etableres plasskrevende handel i store bygninger, «BIG BOX», over 1 500 m², tillates flatt tak på de arealene der dette er aktuelt; BKB 2-7. Dette tilføyes da under de ulike formålene slik:
 - BKB 2-5: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.»
 - BKB 6-7: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 8 m.»
4. Det er et krav at det må etableres godkjent adkomst fra riksvei 3, på bakgrunn av trafikkanalyse for krysset ~~ne SKV1 x o_SKV1 (Rv. 3)~~ og SKV2 x o_SKV1 (Rv.3) før utbyggingen kan gis ferdigattest. Krysset ~~ne~~ skal godkjennes av Statens vegvesen.
5. Kommunestyret vedtar Reguleringsplan for Steimosletta endelig i sitt neste møte 26. november.
6. Endring i punkt 3.1.5.5: Bygningsmassen kan være inntil 1580 m2 BYA
Tillegg 2. setning i punkt 3.2.4: Vegen er stengt for store kjøretøy, unntatt busser.

Tillegg i pkt 3.1.5.7 Bensinstasjon /vegserviceanlegg/Forretning/Næring (BKB7)
Annen næring defineres som håndverk, industri, **kontor** og lagervirksomhet.

Kommunestyret behandlet saken i møte 25.11.2021 :

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

I tråd med Kommunaldepartementets vedtak av 18.06.2021 vedtar kommunestyret:

1. Forslag til reviderte planbestemmelser, Reguleringsplan for Steimosletta, datert 15.10.2021.
2. Tidligere vedtatt plankart Reguleringsplan for Steimosletta, datert 05.11.20 stadfestes.
3. Dersom det etableres plasskrevende handel i store bygninger, «BIG BOX», over 1 500 m², tillates flatt tak på de arealene der dette er aktuelt; BKB 2-7. Dette tilføyes da under de ulike formålene slik:
 - BKB 2-5: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.»
 - BKB 6-7: «Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 8 m.»
4. Det er et krav at det må etableres godkjent adkomst fra riksvei 3, på bakgrunn av trafikkanalyse for krysset SKV2 x o_SKV1 (Rv.3) før utbyggingen kan gis ferdigattest. Krysset skal godkjennes av Statens vegvesen.
5. Kommunestyret vedtar Reguleringsplan for Steimosletta endelig i sitt neste møte 25. november.
6. Endring i punkt 3.1.5.5: Bygningsmassen kan være inntil 1580 m² BYA.

Tillegg 2. setning i punkt 3.2.4: Vegen er stengt for store kjøretøy, unntatt busser.

Tillegg i pkt 3.1.5.7 Bensinstasjon /vegsserviceanlegg/Forretning/Næring (BKB7)
Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet.