

Alvdal kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/976

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING FOR STEIMOSLETTA - PRINSIPPSAK

Saksnr. **Utvalg**
30/18 Formannskapet

Møtedato
04.10.2018

Endelig vedtak fattes i: Kommunestyret

Melding om vedtak sendes til:

Saksbehandler for videre ekspedering av saken.

Andre dokumenter i saken:

Kommuneplanens Samfunnsdel «Mot 3030».

Saksopplysninger:

I kommunestyret møte 21.06.18, sak 33/18, Kommuneplanens samfunnsdel «Mot 2030» vedtatt. Som en del av planen ble følgende vedtatt:

«Utvikle næringsarealet på Steimosletta med detaljvarehandel i tillegg til service og reiseliv for å gi synergieffekt for andre etableringer innenfor disse næringsområdene.»

Gjeldene reguleringsplan, R 16 Steimosletta – Taverna (2003), tillater ikke detaljvarehandel. Kommunestyret ber derfor gjennom sitt vedtak 33/18 om at det utarbeides en ny detaljreguleringsplan for området, slik at det juridisk sett kan legges til rette for en slik etablering. Til orientering er arealplaner juridisk bindende, i motsetning til kommuneplanens samfunnsdel som ikke er juridisk bindende. Derimot vedtas kommuneplanens Samfunnsdel som kommunens øverste styringsdokument og sier i hvilke retninger en ønsker samfunnsutviklingen.

Kort omtale av planområdet

Steimosletta ligger ca. 1-1,5 km fra Steia, nordover langs Rv. 3.

Området som omfattes av planforslaget består av Taverna, Jafs gatekjøkken, Tesla ladestasjonsområde, fjernvarmeanlegg, brannstasjon, to bensinstasjoner, Circle K Alvdal i nord, og YX-Alvdal i sør, døgnhvileplasser for vogntog og Neslund kjøreskole. Som elveslette er området åpent og flatt, området er sikret for 200-års flom.



Fig. 1: Planområdet Steimosletta, Plan-ID 201804.



Fig. 2 Planområdet Steimosletta, Plan-ID 201804, satellittbilde fra 2015/16.

Området ble detaljregulert i 2003:

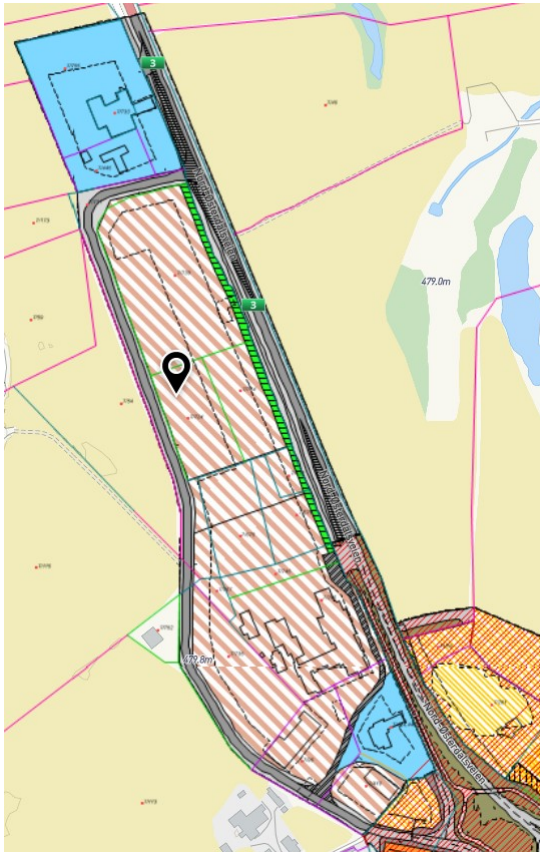


Fig.3 Reguleringsplan for Steimosletta – Taverna, plan-ID R16, datert 11.9.2003.

Formålet med Reguleringsplanen for Steimosletta – Taverna er å legge til rette for næringsvirksomhet i form av to bensinstasjoner, samt forretning/reiseliv og service.

Det fremgår av bestemmelsene til planen at detaljvarehandel ikke tillates, §§ 4.1 og 5.1.
«Forretninger som helt eller delvis inneholder detaljvarehandel / dagligvarehandel vil ikke bli tiltatt innenfor området.»

En endring av bestemmelsene krever ny detaljregulering.

Reguleringsplanen for Steimosletta – Taverna gjelder foran den nyere Kommunedelplan for Alvdal tettsted, datert 29.09.2011, jf. bestemmelsens punkt 1.02: Forholdet til eldre reguleringsplaner.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-3 skal nye forslag til detaljregulering innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Forslaget til planendring bryter med hovedtrekk, mål og bestemmelser i kommunedelplan for Alvdal tettsted fra 2011, men er i tråd med nylig vedtatt samfunnsdel.

Forslag til plangrense for ny detaljreguleringsplanen er tilnærmet lik opprinnelig plan for Steimosletta, R 16 (2003). Det har tidligere vært sett på løsning med en utvidelse i nord og vest for bedre arrondering omkring Jonstad auto og framføring av ny vei rundt dette området. Dette arealet, ca. 3,5 daa, består av ca. 3,0 daa fulldyrket mark.

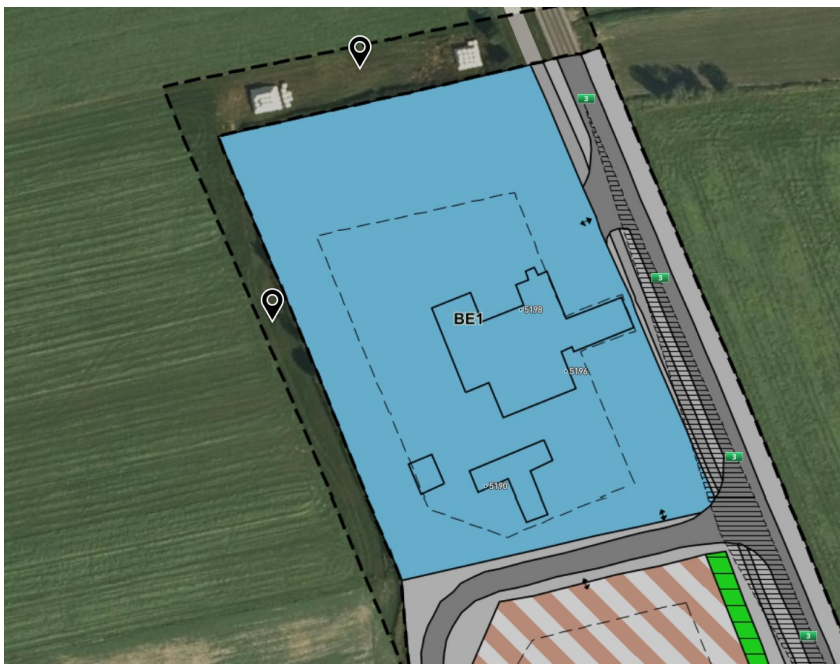


Fig.4 Utvidelse av plangrense utover gjeldende plan, R16, vist med markør i nord og vest.

I tillegg er det ønskelig å ta inn i planområdet tidligere etablert fjernvarmeanlegg på dispensasjon.

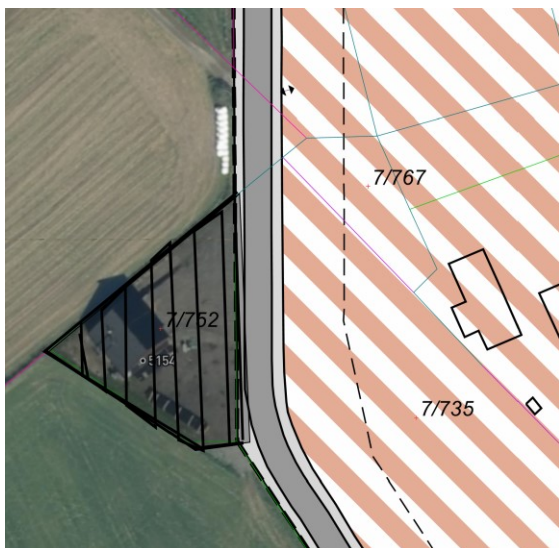


Fig.5 Utvidelse av plangrense utover gjeldende plan, R16, vist med svart skravur. Fjernvarmeanlegg.

Saksvurdering:

Forslaget til ny regulering er i tråd med ønsket tiltak i den nylig vedtatt kommuneplanens samfunnsdel. Ny regulering på Steimosletta vil likevel bryte med hovedprinsippene i gjeldende Kommunedelplan for Alvdal tettsted. Arealplaner er juridisk bindende, i motsetning til kommuneplanens samfunnsdel.

Om utvidelse av plangrensen i nordvest ved Jonstad auto.

Bærekraft er et av hovedmålene i Kommuneplanens samfunnsdel.

Livskvalitet og livsgrunnlag skal deles mellom nålevende og framtidige generasjoner! En bærekraftig utvikling skal tilfredsstille dagens behov uten å ødelegge framtidige generasjoners mulighet til å tilfredsstille sine behov.

En viktig strategi er at dyrket mark skal forvaltes på en langsiktig og bærekraftig måte. Dyrka og dyrkbar mark skal prioriteres til matproduksjon. Minst mulig dyrka og dyrkbar mark skal omdisponeres. Landbruksjorda på Steimosletta defineres som svært viktig.

For å lykkes med strategien må jordvern hensynet vektlegges sterkt i utbyggingssaker, og dyrka mark bli nytt til mat- og forproduksjon framfor utbyggingsgrunn.

Det følger av kommuneplanens kapittel om forvaltning av arealer der kommuneplanens visjoner og strategier er konkretisert, *punkt 5: Næringsutvikling* at: *Næringsarealet på Steimosletta skal ikke utvides, hensynet til jordvernet skal gå foran videre utbygging.*

På bakgrunn av dette fraråder rådmannen en utvidelse som tenkt, og viderefører dagens planavgrensning. Eventuell ny vei foreslås løst innenfor eksisterende plangrense.

Om utvidelse av plangrensen i sørvest ved Taverna

Det faste utvalget for plansaker vedtok i sak 4/13, den 21.03.13, deling av grunneiendom 7/113, for tomt for biovarmeanlegg. Tomta er på ca 2 daa, og er gitt gnr/bnr 7/752. Arealet eies av Alvdaal biovarme AS. Fordelene ved å gi dispensasjon var klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, slik det framgår av saksframstillingen. Det synes fornuftig å innlemme dette arealet i planavgrensningen.

Konsekvensutredning

Detaljregulering til annet formål enn det er avsatt til i kommuneplanens arealdel krever behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger (KU), datert 21.06.17.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Denne planen må behandles etter §§ 8a og 10:

§ 8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få *vesentlige* virkninger for miljø eller samfunn:

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

- a) I vedlegg II finner vi under punkt 11, Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere; Andre prosjekter, bokstav j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i punkt 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål.*

Ansvarlig myndighet skal før planarbeidet starter, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, og senest seks uker etter at forslagsstilleren har gitt opplysningene etter § 9, ut fra alle tilgjengelige opplysninger ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Hvis ansvarlig myndighet finner at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredes, jf. bestemmelsene i kapittel 5.

Ansvarlig myndighets beslutning av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal begrunnes. Begrunnelsen skal fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet og ved utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn.

Vurdering etter naturmangfoldloven.

Området foreslås utvidet utover det som ligger innenfor gjeldende detaljreguleringsplan for Steimosletta – Taverna, som er avsatt til byggeformål. Det foreslåtte utvidede området må derfor vurderes etter naturmangfoldloven.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Den omsøkte utvidelsen ligger på fulldyrket mark. Det er ikke kjent at arealet inneholder særlig sårbare, eller truede arter. En utvidelse av området vil likevel bety mer press på fulldyrket mark, med det arts mangfold som finnes i jord, flora og fauna.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

I henhold til føre-var-prinsippet er det heller ikke ønskelig å utvide arealet utover det som allerede er tatt til næringsformål.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

I dette tilfellet er det ikke ønskelig å utvide arealet utover det som allerede er tatt til næringsformål, da økosystemet stadig reduseres i størrelse.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

I dette tilfellet betyr det at å anlegge veg bak Jonstad bør foregå inne på eksisterende næringstomt istedenfor å ta mer fulldyrket mark til formålet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

En samlet vurdering ut fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, og som gir de beste samfunnsmessige resultater, vil være å beholde eksisterende plangrense for ny detaljreguleringsplan for Steimosletta inklusive allerede etablert fjernvarmeanlegg.

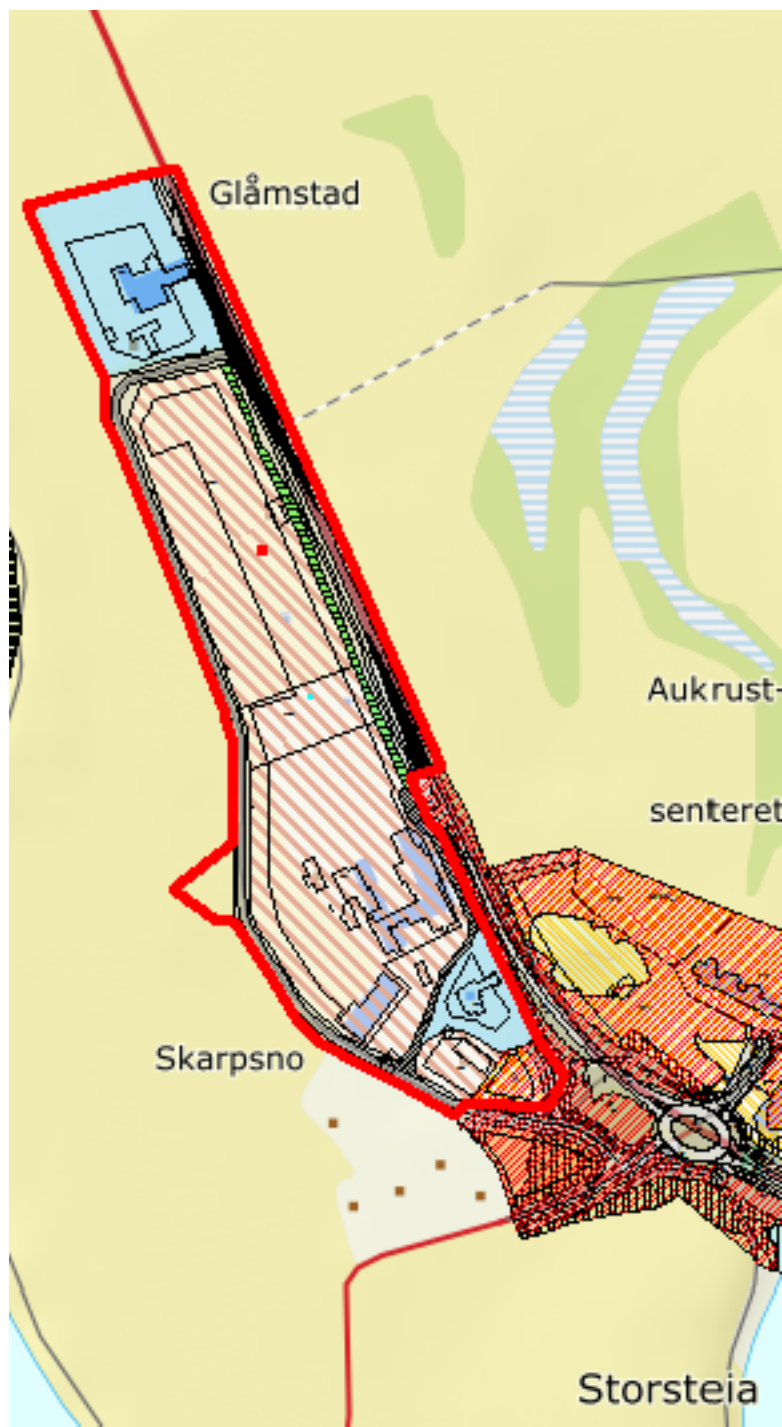


Fig. 6 Foreslått plangrense for ny detaljreguleringsplan for Steimosletta, Plan-ID 201804.

Rådmannen anbefaler etter en totalvurdering en igangsetting av detaljregulering på bakgrunn av vedtaket av samfunnsdelen «Mot 2030» med plangrense som vist i figur 6. Kostnadene ved reguleringsarbeidet dekkes over driftsbudsjettet til enhet Plan, byggesak og geodata.

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø.

Tiltaket vil kunne få konsekvenser for klima og miljø gjennom økt lokal biltransport.

Innstilling:

1. Rådmannen anbefaler oppstart av ny detaljregulering for Steimosletta, Plan-ID 201804.
2. Rådmannen anbefaler at plangrensa forholder seg til eksisterende plangrense for gjeldende plan for området Steimosletta – Taverna, R 16, datert 11.9.2003 + utvidet areal for fjernvarmeanlegg tilhørende Alvdal Biovarme AS.
3. Vedtaket begrunnes med vedtak av samfunnsdelen «Mot 2030» 21.06.2018 med følgende ordlyd: *«Utvikle næringsarealet på Steimosletta med detaljvarehandel i tillegg til service og reiseliv for å gi synergieffekt for andre etableringer innenfor disse næringsområdene.»*, samt målsetting og strategier om jordvern i samme plan.
4. I henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-2, 12-8 og 12-14 stilles det krav om konsekvensvurdering i henhold til Forskrift om konsekvensutredning og begrunnes med at en endring vil bryte med hovedprinsippene i gjeldende plan.
5. Kostnadene ved reguleringsendringen tas av kommunen og dekkes over driftsbudsjettet til Plan, byggesak og geodata 2019.

Formannskapet behandlet saken i møte 04.10.2018 :

Mona Murud ba om vurdering av sin habilitet. Hun fratrådte under habilitetsvurderingen. Hun ble funnet habil og trådte tilbake til behandling av saken.

Innstillingen ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Vedtak

1. Rådmannen anbefaler oppstart av ny detaljregulering for Steimosletta, Plan-ID 201804.
2. Rådmannen anbefaler at plangrensa forholder seg til eksisterende plangrense for gjeldende plan for området Steimosletta – Taverna, R 16, datert 11.9.2003 + utvidet areal for fjernvarmeanlegg tilhørende Alvdal Biovarme AS.
3. Vedtaket begrunnes med vedtak av samfunnsdelen «Mot 2030» 21.06.2018 med følgende ordlyd: *«Utvikle næringsarealet på Steimosletta med detaljvarehandel i tillegg til service og reiseliv for å gi synergieffekt for andre etableringer innenfor disse næringsområdene.»*, samt målsetting og strategier om jordvern i samme plan.
4. I henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-2, 12-8 og 12-14 stilles det krav om konsekvensvurdering i henhold til Forskrift om konsekvensutredning og begrunnes med at en endring vil bryte med hovedprinsippene i gjeldende plan.
5. Kostnadene ved reguleringsendringen tas av kommunen og dekkes over driftsbudsjettet til Plan, byggesak og geodata 2019.