

Planprogram



# Detaljregulering for Steimosletta,

Plan-ID 201804

05.03.19

Alvdal kommune



## Innhold

Formål.....	2
Bakgrunn .....	2
Planområde: .....	3
Dagens situasjon:.....	4
Utfordringer: .....	4
Rammebetingelser for utarbeiding av detaljreguleringsplan .....	4
Planstatus og vurdering av krav om konsekvensvurdering (KU).....	7
Dette skal utredes i planprosessen .....	8
Andre generelle forhold som vil være en del av planbeskrivelsen: .....	9
Offentlig informasjon og medvirkning - prosess .....	9
Framdrift.....	10

## Formål

Alvdal kommune ønsker å utarbeide en ny detaljreguleringsplan for Steimosletta, jf. Plan og bygningslovens § 12-3. Formålet med reguleringen å åpne for detaljvarehandel innenfor det allerede etablerte næringsarealet her.

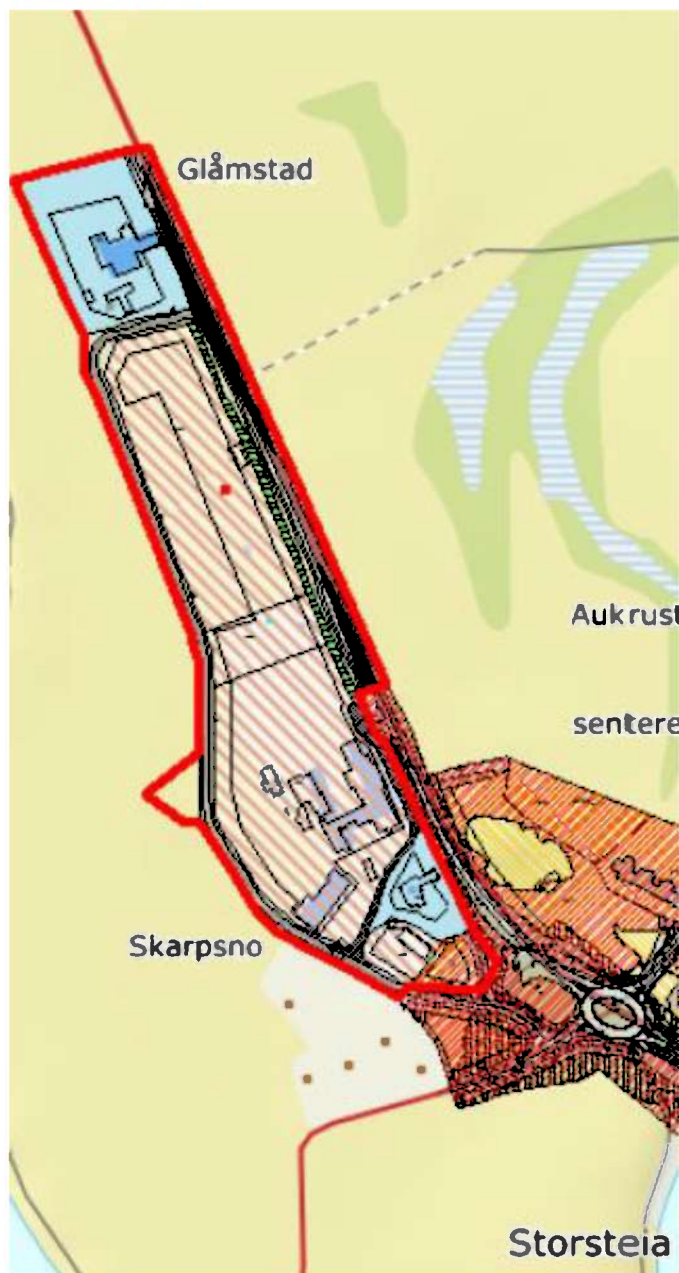
## Bakgrunn

Alvdal kommune har over flere år vært i prosess med vurdering av om en skal tillate detaljvarehandel innenfor Steimosletta. Gjennom vedtak av samfunnsdelen «Mot 2030» den 21.06.2018 med ordlyd: «Utvikle næringsarealet på Steimosletta med detaljvarehandel i tillegg til service og reiseliv for å gi synergieffekt for andre etableringer innenfor disse næringsområdene.», ble det i prinsippet åpnet for denne utviklingen.

Formannskapet vedtok videre i sak 30/18, den 04.10.2018, følgende:

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.

## Planområde:



Steimosletta ligger ca 1 – 2 km fra Steia, sentrum i bygda. Området strekker seg ca. 750 m nordover, langs Rv. 3 på elvesletta mellom Folla i vest og Glåma i øst.. Arealene er tilrettelagt til næringsformål og er ikke lenger i bruk til landbruksdrift.

Bebyggelsen består av eksisterende næringsbebyggelse i form av Fjernvarmeanlegg, Tai Smile cafe, Taverna Alvdal (hotell), Jafs gatekjøkken, Tesla ladestasjonsområde, brannstasjon, to bensinstasjoner; Circle K Alvdal i nord, og YX-Alvdal i sør, døgnhvileplasser for vogntog og Neslund kjøreskole. Ved Circle K ligger en boligeiendom som vil utgå som boligeiendom når nåværende eier ikke lenger har behov for denne.

Planområdet defineres med samme plangrense som gjeldende reguleringsplan Steimosletta – Taverna, R 16. I tillegg legges arealet rundt fjernvarmeanlegget tilhørende Alvdal Biovarme AS inn i næringsarealet, jf. sak 4/13 i Fast utvalg for plansaker, datert 21.03.13.

Området dekker totalt ca. 95 dekar.

## Dagens situasjon:

Alvdal kommune rullerte i 2011 kommunedelplan for Alvdal tettsted. Her ble det innarbeidet bestemmelser knyttet til næringsområdene på Steia og Steimosletta.

Det ble konkludert med at Steia var sentrumsområdet hvor de skulle foregå detaljvarehandel, og Steimosletta ble «åpnet» og tilrettelagt for annen næring i tråd med gjeldende detaljreguleringsplan for området.

I 2015 søkte COOP Oppdal om å få etablere seg på Steimosletta. Det ble da bestemt at dette krevde vedtak av ny kommunal planstrategi, og samfunnsdel. I mars 2018 ble kommuneplanens samfunnsdel vedtatt, og med knappst mulig flertall ble det vedtatt at det var ønskelig å åpne for detaljvarehandel på Steimosletta, noe som krever ny detaljregulering av området med endring av bestemmelsene.

## Utfordringer:

En vesentlig utfordring er å forsøke å fremskrive resultatet av ei utbygging / etablering av detaljvarehandel på Steimosletta, både på kort og lang sikt. Hvilken betydning vil dette få for Alvdal sentrum, Steia er forsøkt belyst gjennom konsekvensutredningen til kommuneplanens samfunnsdel som legges til grunn for dette planarbeidet. En annen utfordring vil være å kjøre en så god prosess i planarbeidet at diskusjoner lander samtidig med at planen vedtas.

## Rammebetingelser for utarbeiding av detaljreguleringsplan

### *Nasjonale lover og forventninger til planlegging*

- Plan og bygningsloven, 27.06.2008
- Lov om naturmangfold, 19.06.2009
- Nasjonale forventninger til planlegging (T-1497), 12.06.15.
- Statlige planretningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging, 26.09.14.
- T-2/08 Om barn og planlegging
- T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Sektorovergrepene perspektiver

### *Regionale planer*

- Strategisk næringsplan for Fjellregionen 2009-2016

### *Kommunale planer*

- Kommuneplanens (KP) samfunnsdel, vedtatt 2018.
- Kommunedelplan (KDP) for Alvdal tettsted, arealdelen, vedtatt 2011.
- Kommunedelplan (KDP) for klima og energi, 2010-2020
- Kommunedelplan (KDP) for folkehelse, 2016.
- Reguleringsplan for Steimosletta – Taverna, 11.09.03.

### Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er et verktøy for å sikre en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planleggingen skal fremme balanse mellom økologiske, økonomiske, sosiale og kulturelle verdier.

Prinsippet om universell utforming og hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Hensynet til estetisk utforming av omgivelsene skal også ligge til grunn.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Allmenheten skal ha anledning til å sette seg inn i grunnlaget for planvedtakene og medvirke i prosessen med sine synspunkter. Vesentlige virkninger av planforslag skal utredes og beskrives, jf. Forskrift om konsekvensutredning.

Loven legger opp til et system for helhetlig planlegging for statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet.

### Lov om naturmangfold:

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

Loven skal legges til grunn for all arealforvaltning.

### Nasjonale forventninger til kommunal planlegging:

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging er knyttet opp mot at kommuner tar hensyn til klimautfordringer og norsk energiomleggingspolitikk i planleggingen. Det forventes planlegging som gir økt folkehelse og lavere klimagassutslipp gjennom bedre tilrettelegging for syklende og gående.

### Statlige planretningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av bolig- areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

### *T-2/08 Om barn og planlegging*

Dette rundskrivet presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø. En av samfunnets største oppgaver er å legge til rette for at barn og unge vokser opp i trygge forhold, med voksenpersoner rundt seg som ivaretar grunnleggende behov og nærhet, og gode oppvekst- og nærmiljø.

### *T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistriivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder.

### *Strategisk næringsplan for Fjellregionen 2009-2016*

- Regionen skal ha et lønnsomt og framtidretta næringsliv.
- Økt antall arbeidsplasser gjennom vekst i eksisterende næringsliv og etablering av nye virksomheter
- Økt tilflytting
- *Ett tiltak er å aktivt arbeide for etablering av større virksomheter i regionen*

### *Sektorovergripende perspektiver*

Sektorovergripende perspektiver er innsatsområder på nasjonalt og regionalt nivå som ivaretar viktige hensyn på tvers av fagområder og sektorer. Et viktig grunnlagsdokument er nasjonale forventninger som er nevnt over, men kommunenes planstrategier og kommuneplaner vektlegger også sektorovergripende perspektiver. Folkehelse, livskvalitet og oppvekstmiljø for barn og unge er viktige perspektiver som skal ivaretas gjennom planarbeidet. Universell utforming og tilgjengelighet er også et viktig moment. Dette er perspektiver som vil være tema i planen. Lokal utvikling, verdiskaping og næringsutvikling er et annet viktig overordnet perspektiv som går rett i kjernen på detaljreguleringsplanen og dens formål. Planen vil i stor grad bidra til å påvirke utviklingen av lokalsamfunnet i Alvdal. Det, der bruken av arealer og andre naturressurser vurderes sammen med sektorenes planlegging og økonomiske forutsetninger.

### *KDP Alvdal tettsted, arealdelen, vedtatt 2011.*

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. Kommunedelplanen skiller tydelig på begrepene Alvdal tettsted, Steia handelssentrum og Det sentrumsnære området (Grindegga – Steia – Steimosletta.):

*Alvdal tettsted er et attraktivt bygdesenter både for bosetting og etablering av arbeidsplasser. Steia handelssentrum er styrket gjennom handel, service, boområder og fritidsaktiviteter. Aksen Grindegga - Steia - Steimosletta (det sentrumsnære området) er styrket gjennom helhetlige grep med hensyn til etablering og kommunikasjon. I generelle bestemmelser og retningslinjer for KDP Alvdal tettsted presiseres at Reguleringsplan for Steimosletta – Taverna, 11.09.03 skal gjelde fremfor KDP.*

### *KP samfunnsdel, 2018*

I forbindelse av vedtak av kommuneplanens samfunnsdel 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.*

### *KDP klima og energi, 2010-2020*

Alvdal kommune skal arbeide for å redusere klimagassutslippene i tråd med nasjonale mål.

## Planstatus og vurdering av krav om konsekvensvurdering (KU)

Planforslaget er i tråd med nylig vedtatt samfunnsdel som viser retning for videre utvikling i Alvdal kommune. Samtidig bryter forslaget til ny detaljregulering bryter med hovedtrekk, mål og bestemmelser i den juridisk bindende kommunedelplanen for Alvdal tettsted fra 2011. Her presiseres det også at reguleringsplan for Steimosletta – Taverna, R16, 11.09.03 skal gjelde fremfor KDP innenfor dette området.



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.

Det må derfor foretas en konsekvensvurdering av planens konsekvenser for relevante miljø- og samfunnstema, (herunder kommer utredning av relevante og realistiske alternativer.), jf. KU-forskriften §8a) og 10. Se vedlegg 1.

I denne planen er det punkt 11j i vedlegg II, «Andre prosjekter, Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål» som slår inn, og utløser krav til konsekvensutredning. Ifølge KU-forskriften § 8a) er det ikke krav om utarbeiding av planprogram for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Vi har likevel valgt å utarbeide et planprogram, da det er en ryddig og kjent måte å synliggjøre videre prosess, medvirkning og framdrift på.

## Dette skal utredes i planprosessen

### **Rådmannens vurderinger av vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter §10:**

Rådmannen vurderer at planen er i konflikt med / strider mot

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (juni 2015).*

*De statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som formål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.*

*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging legger rammene for kommunestyrenes arbeid med kommunale planstrategier og planer med formål å fremme en bærekraftig utvikling. Regional og kommunal planlegging er viktig for å begrense energiforbruk og klimagassutslipp. Alle beslutninger om lokalisering og utforming av næringsvirksomhet, boliger, infrastruktur og tjenester påvirker energiforbruk og utslipp i lang tid fremover. Det er en forventning om at det settes av tilstrekkelige arealer for næringsutvikling som ivaretar næringslivets behov, og som er lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Gjennom planleggingen kan fylkeskommunene og kommunene legge til rette for gode lokalsamfunn og boligområder, fysisk aktivitet og et mer helsefremmende miljø.*

*«Menneskers helse er et resultat av lange og komplekse årsakskjeder som strekker seg gjennom hele livsløpet og der mange samfunnsområder berøres. Forhold som ytre miljøfaktorer, oppvekstforhold, bolig og boligmiljø, nærmiljøkvaliteter, tilgjengelighet til ulike transportformer og mulighet for sykkel og gange, tilgjengelighet til viktige og grunnleggende samfunnsfunksjoner som skole, barnehage og helsetjenester og mulighet for fysisk aktivitet er viktige for helsetilstanden og kan påvirkes av planer og tiltak.» (Fra veilederen fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet om når tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes.)*

Dersom Steias funksjon som møteplass reduseres vil det kunne påvirke befolkningens folkehelse. Dette gjelder særlig den sårbare gruppen som ikke er mobil med egen bil, - dvs. eldre, innvandrergupper og andre uten førerkort, funksjonshemmede, og hjerte- og lungesyke. Mer biltrafikk betyr også mindre sykkel og gange fra boligområdene, dvs. mer forurensing, mer støy, økt trafikkfare, mindre fysisk aktivitet.



*Konsekvensutredningen må vise hvordan man kan ivareta hensynet til lokalsamfunnet, folkehelse, trygghet for barn og unge, møteplasser, nærmiljøkvaliteter, tilgjengelighet, mulighet for sykkel og gange, universell utforming, samt en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling som Alvdal kommunes bidrag til å forhindre alvorlige klimaendringer.*

Det vil også i løpet av våren bli foretatt en foreløpig kostnadsvurdering av mulighetene for utbygging av et kjøpesenter i Kvernbekkdalen, som skissert i mulighetsstudien utarbeidet av Plan1 i 2018. Dette som et ledd i konsekvensutredningen, med å synliggjøre og vurdere andre reelle alternativer,

## **Andre generelle forhold som vil være en del av planbeskrivelsen:**

Beskrivelse av planområdet

- Stedet
- Landskap
- Arealbruk og størrelse
- Kulturminner og kulturmiljø
- Grønnstruktur
- Sosial infrastruktur - Nærmiljø/bomiljø Nærhet til boliger, skoler/ barnehager, lekeplasser, friområder, møteplasser, kulturtilbud
- Teknisk infrastruktur og miljø. V/A, strøm/fiber, overvannshåndtering, brannvann, veier og trafikksikkerhet.
- Fareområder – Flom, trafikksikkerhet, støy
- Biologisk mangfold
- Handel og næringsutvikling

## **Medvirkning og offentlig informasjon**

Lovens krav om medvirkning vil bli ivaretatt gjennom høring og vedtak av planprogrammet som gir anledning til å påvirke hvilke spørsmål som bør tas opp i planprosessen. Kommunen legger opp til at det skal avholdes minst ett informasjonsmøte i forbindelse med utarbeiding av planen.

Gjennom utarbeiding, høring og vedtak av planforslaget vil alle berørte få ny mulighet for å komme med merknader til planen.

Barne- og ungdomsrådet, Eldrerådet og Rådet for likestilling av funksjonshemmede, vil bli tilskrevet og bedt om innspill til planen sikret på vanlig i tråd med plan- og bygninglovens krav til varsling og behandling.

## Framdrift

Det skisseres følgende framdriftsplan for planprosessen:

11. januar 2019	Varsel om oppstart
24. januar 2019	Møte med regionale myndigheter
22. februar 2019	Frist for innspill/merknader til varsel om oppstart /planprogram
28. februar 2019	Åpent møte vurderes etter ev. merknader til planprogram
14. mars 2019	Vedtak av planprogrammet
10. mai 2019	Kostnadsvurdering av realistiske alternativer til etablering av ny detaljvarehandel fremkommet i Mulighetsstudien for Steia -Steimosletta 2018
15. mai 2019	Åpent møte med presentasjon av planforslaget til førstegangsbehandling
22. mai 2019	Drøfting av planforslaget i Regionalt planforum
6. juni 2019	Førstegangs behandling av planforslaget i Formannskapet
18. juli 2019	Høring og offentlig ettersyn (6. uker)
august/ september 2019	Bearbeiding av planforslaget: (ikke fastsatt dato for politiske møter ennå)
september 2019	Andregangs behandling av planforslaget i formannskap
september 2019	Sluttbehandling og vedtak av planen i kommunestyret

Framdriften er skissert med forbehold om at prosessen går uten innsigelser, og at kostnadsvurdering av realistiske alternativer til etablering av ny detaljvarehandel fremkommet i Mulighetsstudien for Steia -Steimosletta 2018 foreligger innen 10. mai 2019