



## Saksframlegg

|                                 |                                |                                           |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Vår ref.:</b><br>26/2634 - 8 | <b>Dato:</b><br>27.08.2026     | <b>Saksbehandler:</b><br>Petter Hermansen |
| Behandling av saken:            |                                |                                           |
| <b>Saksnr.</b>                  | <b>Utvalg</b><br>Formannskapet | <b>Møtedato</b>                           |

### Behandling av klage. Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplankrav, Nord-Østerdalsveien 5132 og 5140.

#### Kortversjon av saken

Kommunen mottok 25.06.26 søknad om dispensasjon for oppføring av forretningsbygg for dagligvarehandel / detaljvarehandel i Nord-Østerdalsveien 5132 og 5140 ("Essotomta"). Kommunestyret i Alvdal behandlet i møte 18.06.2026, sak 41/26, prinsippsak for framtidige byggesaker på Steimosletta og vedtok at foreliggende og framtidige tiltak på søndre del av Steimosletta skal avklares gjennom endring av gjeldende reguleringsplan og ikke ved dispensasjon. På bakgrunn av prinsippaken og reguleringsplankravet for større bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningslovens § 12-1, tredje ledd, avsto administrasjonen søknaden om dispensasjon ved delegert vedtak datert 10.07.26. Tiltakshaver ved Norgeshus as har klagt på vedtaket ved brev datert 14.08.26, innenfor gitt frist. Hovedinnholdet i klagen er at dispensasjonssøknaden ikke er undergitt en konkret og individuell behandling. Klagen legges fram for formannskapet som skal avgjøre om klagen tas til følge eller om kommunen vil opprettholde sitt avslag av 10.07.26. Kommunedirektøren legger til grunn at det skal tilrettelegges for ytterligere detaljvarehandel på Steimosletta som vedtatt i samfunnsdelen, og at saken handler om hvilken framgangsmåte / prosess som skal velges for dette arbeidet. Kommunedirektøren vektlegger behovet for en planendring der de ulike eiendommer på søndre del av Steimosletta vurderes i sammenheng, og innstiller på at avslaget på søknad om dispensasjon opprettholdes. Saken sendes Statsforvalteren i Innlandet som klageinstans for endelig avgjørelse.

#### Vedlegg

|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| Vedlegg 5 - prinsippavklaring, sak 41/26, kommunestyret 18.06.26 | 27.08.2026 |
| Vedlegg 1 - dispensasjonssøknad datert 22.05.26                  | 27.08.2026 |
| Vedlegg 2 - mulighetsstudie, revidert 21.05.26                   | 27.08.2026 |
| Vedlegg 3 - delegert vedtak datert 10.07.26, avslag              | 27.08.2026 |
| Vedlegg 4 - klage datert 14.08.26                                | 27.08.2026 |

#### Saksopplysninger

Kommunen mottok 25.06.26 søknad om dispensasjon for oppføring av forretningsbygg for

dagligvarehandel / detaljvarehandel i Nord-Østerdalsveien 5132 og 5140 ("Essotomta" og "Bruksmaskintomta"). Det er kun søkt om dispensasjon, ikke byggetillatelse. Det er i søknaden skissert et forretningsbygg med bebygd areal (BYA) på 2937 m<sup>2</sup>, i to etasjers høyde, jf. fig.1 og fig.2 nedenfor. Etter søkers vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2 oppfylt.

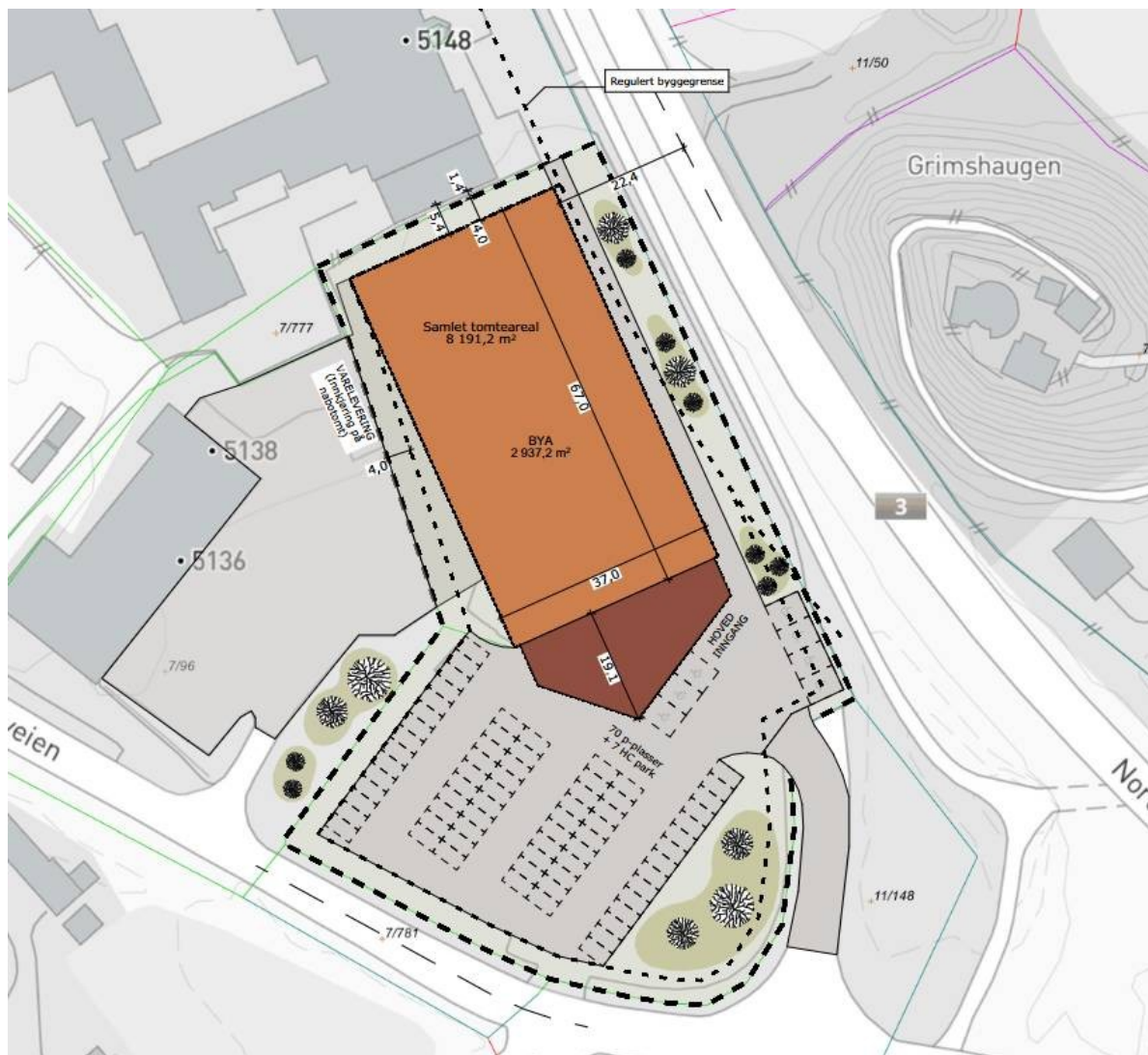


Fig.1: Utsnitt fra situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknaden.



Fig.2: Utsnitt fra fasadeskisser vedlagt dispensasjonssøknaden.

Kommunestyret i Alvdal behandlet i møte 18.06.2026, sak 41/26, prinsippsak for framtidige byggesaker på Steimosletta, og fattet følgende vedtak:

1. Utviklingen av Steimosletta skal styres gjennom plan og ikke ved dispensasjon.

2. Det innvilges ikke dispensasjon for foreliggende og framtidige byggetiltak på Steimosletta.
3. Foreliggende tiltak, herunder ny arealbruk for brannstasjonstomta, avklares gjennom endring av gjeldende reguleringsplan.

Det følger av ordlyden i plan- og bygningslovens § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon. Dette medfører at ingen har krav på å få innvilget dispensasjon. Vurderingen av om dispensasjon skal gis eller ikke hører til forvaltningslovens frie skjønn, til forskjell fra vurdering av dispensasjonsvilkårene som er et rettsanvendelsesskjønn. Begrunnelsen for å avslå dispensasjon i denne saken følger av kommunestyresak 41/26, og er knyttet til følgende hensyn:

- Presedens og likebehandling
- Sikkerhet for gjennomføring
- At plan anses som det best egnede verktøy for å styre områdeutviklingen på Steimosletta, blant annet av hensyn til å oppnå tilstrekkelig områdekvalitet.

På bakgrunn av prinsippssaken og reguleringsplankravet for større bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningslovens § 12-1, tredje ledd, avsto administrasjonen søknaden om dispensasjon ved delegert vedtak datert 10.07.26.

Tiltakshaver ved Norgeshus as har klagd på vedtaket ved brev datert 14.08.26, innenfor gitt frist. Hovedinnholdet i klagen er at dispensasjonssøknaden ikke er undergitt en konkret og individuell behandling. Dette er underbygget som følger i klagen:

- I avslaget er det vist til argumentene i prinsippssaken (presedens, etc.), men det fremgår i liten grad hvordan disse hensynene konkret gjør seg gjeldende for 3GJWs tiltak på BKB7.
- Det er ikke tilstrekkelig dokumentert og begrunnet hvorfor den generelle reguleringsplikten etter § 12-1 tredje ledd kommer til anvendelse for det konkrete tiltaket.
  - Eiendommen ligger i et etablert handels- og næringsområde med eksisterende vegsystem og infrastruktur.
  - Kommunestyret har gjennom kommuneplanens samfunnsdel åpnet for ytterligere detaljvarehandel på søndre del av Steimosletta, jf. kommunestyrets vedtak 23.04.26
  - Det er ikke gitt en nærmere begrunnelse for hvorfor kommunen mener det her ikke foreligger adgang til å dispensere fra plankravet.
  - Ønsket arealbruk for eiendommen representerer ikke et nytt hovedformål eller en bruk som er fremmed for området, er uforenlig med områdets karakter eller skaper vesentlige konflikter med omkringliggende arealbruk.
  - Dispensasjonssøknaden må også ses i sammenheng med vedtaket av kommuneplanens samfunnsdel hvor det åpnes for inntil 10,8 daa detaljvarehandel på Steimosletta med en utviklingsretning fra sør til nord.
  - Det vises til tinglyst heftelse som forbyr detaljvarehandel på BKB2.
- Tiltakshaver burde fått mulighet til å synliggjøre om prosjektet kunne tilpasses før søknaden ble avslått, jf. kommunens anledning til å stille vilkår for dispensasjon gjennom plan- og bygningslovens § 19-2.
- Tomta har allerede infrastruktur knyttet til myke trafikanter og et etablert trafikksystem dimensjonert for håndtering av veitrafikk, jf. trafikknotat.

Som påpekt i klagen er det delegerte vedtaket av 10.07.26 knapt, og det baserer seg på kommunestyrets vedtak i sak 41/26 og en vurdering av reguleringsplikten i plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd. Kommunestyrets vedtak i sak 41/26 baserer seg på en totalvurdering for reguleringsplanområdet Steimosletta, som omfatter formelle lovkrav i både § 12-1 og § 19-2, presedens, samt utviklingsbehov i søndre del av Steimosletta. Saken er kortfattet, men administrasjonen mener likevel begrunnelsen for avslaget i sak 41/26 er tilstrekkelig. Intensjon bak og ordlyd i plan- og bygningslovens § 19-2 innebærer at ingen har krav på dispensasjon. Administrasjonen hadde videre et ønske om raskt å komme i gang med en prosess med endring av reguleringsplanen som anvist i kommunestyresak 41/26.

På bakgrunn av klagen finner administrasjonen det nå riktig å gi en mer fyldestgjørende begrunnelse for avslaget.

#### Planstatus.

Gjeldende arealplan for Nord-Østerdalsveien 5132 og 5140 er reguleringsplan for Steimosletta, trådt i kraft 23.06.2022 (plan ID 201804). De nevnte eiendommene utgjør område BKB7 i planen.

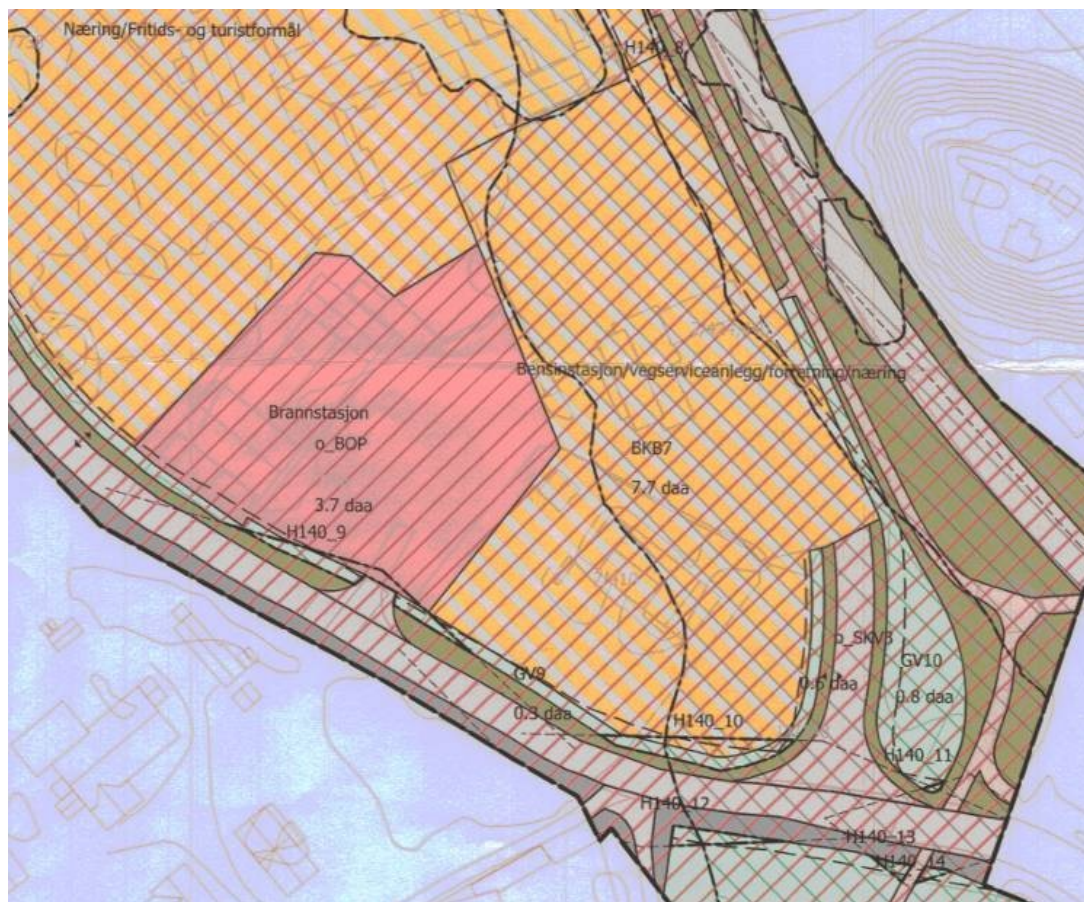


Fig.3: Utsnitt fra reguleringsplankartet på Steimosletta, område BKB7 og o\_BOP (brannstasjon).

Område BKB7 er regulert til kombinert bebyggelse- og anleggformål, og formålsskombinasjonen er nærmere avklart gjennom reguleringsbestemmelse 3.1.5.7. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

*"Det tillates bensinstasjon/vegsserviceanlegg, forretning og annen næring. Det tillates forretning for plasskrevende varehandel. Forretningsarealet skal være minimum 1500 m<sup>2</sup> BYA. Annen næring defineres som håndverks- industri, kontor og lagervirksomhet....."*

Det kombinerte bygge- og anleggsformålet på BKB7 omfatter ikke detaljvarehandel, kun plasskrevende varehandel. Reguleringsplanen åpner for detaljvarehandel kun på området BKB5 lenger nord, begrenset oppad til 4 daa:

*"Inntil 4 daa kan være dagligvareforretning med tilhørende parkering og kjørearealer. Bygningsmassen kan være inntil 1500 m<sup>2</sup> BYA. Bygget skal ha tre som framtrepende byggemateriale".*

#### Planbakgrunn:

I kommunedelplan Skurlaget - Plassen, vedtatt av kommunestyret i 1998 og stadfestet av Miljøverndepartementet i 1999, ble det lagt ut nytt næringsområde nord for Taverna, opp til Circle K (den gang Jonstad Auto) med en klar forutsetning om at det ikke kunne etableres detaljvarehandel på området. Dette for ikke å tappe kommunesenteret Steia for denne sentrumsfunksjonen. Det ble vedtatt en helhetlig reguleringsplan for Steimosletta i 2003, fra Circle K i nord t.o.m. Esso / Bruksmaskin i sør, hvor forbudet mot detaljvarehandel ble fulgt opp.

Steimosletta ble videreført som næringsområde i fortsatt gjeldende kommunedelplan for Alvdal tettsted vedtatt i 2011. I kommunedelplanen er det forutsatt at reguleringsplanen fra 2003 fortsatt skal gjelde, og forutsetningen om at detaljvarehandel skulle lokaliseres kun til Steia er fulgt opp gjennom kommuneplanbestemmelse 2.01.2.3).

I kommunestyrets vedtak av den forrige samfunnsdelen "Mot 2030" i 2018 ble det åpnet for etablering av detaljvarehandel på Steimosletta:

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

På bakgrunn av dette vedtok formannskapet å starte arbeid med endring av reguleringsplanen på Steimosletta i 2018, for å åpne for detaljvarehandel.

Regionale myndigheter hadde innsigelse til den foreslåtte endringen, og reguleringsplanen ble løftet til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig stadfesting. Departementet stadfestet kommunestyrets vedtak 18.06.2021 med følgende begrunnelse og føringer:

*"Kommunens reguleringsvedtak, jf. plankart og planbestemmelser datert 05.11.2020, vil innebære at det tillates forretning innenfor et areal på mer enn 50 dekar på Steimosletta. Departementet vurderer at for mye detaljvarehandel vil føre til at grunnlaget for å opprettholde Steia som sentrumsområde blir redusert. For å unngå en slik effekt, mener departementet at omfanget av detaljvarehandel bør avgrenses. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner etter en samlet vurdering av det kan tillates detaljvarehandel på et areal tilsvarende maksimalt 10 prosent av planområdet for reguleringsplanen for Steimosletta. Kommunen må endre bestemmelser i tråd med dette".*

Den totale størrelsen på reguleringsplanområdet for Steimosletta er på 108 daa. Departementets vedtak innebærer at 10,8 daa kan tilrettelegges for detaljvarehandel.

Høsten 2021 ble det jobbet med å avklare hvordan departementets stadfestingsvedtak skulle følges opp, med flere avklaringsrunder og vedtak i kommunestyret. Av saksutredningen for kommunestyrets endelige vedtak av reguleringsplanen 25.11.2021, sak 79/21, er det vist til drøftingsmøtet med kommunestyret 20.08.21, der oppfølgingen er oppsummert som følger:

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 1500 m<sup>2</sup>, inklusive lagerplass.
3. Forretningen skal ha saltak, og skal bygges ved bruk av lokalt trevirke. Det skal settes krav til parkeringsarealet:
  - a. En plass pr. 25 m<sup>2</sup> forretningsareal (60 plasser).
  - b. 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 grønn soner, og snuplasser. Øvrig areal reguleres til forretning/plasskrevende handel.
5. De resterende 6,8 dekar tillatt brukt til detaljvarehandel, settes på "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.

I juni 2025 iverksatte kommunestyret arbeid med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel + kommuneplanens arealdel. Planarbeidet ble etter første runde med innspill utvidet til å omfatte kommunedelplan for Alvdal tettsted, nettopp på grunn av innspillet om å etablere detaljvarehandel på området BKB7 ("Esso/Bruksmaskintomta"). Innspillet medførte en omfattende offentlig debatt knyttet til medvirkningsprosessen for kommuneplanens samfunnsdel gjennom vinteren, fordi

innspillet medfører omlokalisering av all detaljvarehandelsvirksomhet etablert på Steia i dag til BKB7 på Steimosletta. Innspillet initierte dermed en prinsipiell debatt om framtidig steds- og kommunesenterutvikling i Alvdal, herunder hvor de ulike funksjonene i et tettsted skulle lokaliseres. For å kunne ferdigbehandle og vedta en samfunnsdel innen fastlagte tidsrammer, ble spørsmålet om ytterligere tilrettelegging for detaljvarehandel på Steimosletta behandlet særskilt av kommunestyret 23.april, i forkant av at samfunnsdelen ble vedtatt i juni. Følgende ble vedtatt av kommunestyret 23.april 2026 i sak 23/26:

*"Kommunestyret vedtar at Steia fortsatt skal være Alvdals primære sentrums-kjerne. Samtidig videreføres gjeldende regulering på Steimosletta, inkludert muligheten for detaljvarehandel innenfor allerede vedtatte rammer. Dette legges til grunn for videre arbeid med kommuneplanens samfunnsdel og arealplanleggingen. Området i sør mot Huset Aukrust prioriteres slik at en får en naturlig akse fra Steia samt huset Aukrust".*

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 18.06.26, sak 40/26. Her er det vedtatt følgende om utvikling av Steia, Steimosletta og aksene mellom i arealstrategien:

- Steia skal prioriteres som kommunens sentrum med bymessige kvaliteter og møteplassfunksjoner. Det skal legges vekt på tjenester og virksomheter som bygger opp under sentrumsliv, opplevelse og tilgjengelighet til fots og med sykkel. Her vil Kommunehuset og offentlige og private tjenester, kultur og servering, samt mulighet for forretningsdrift ligge. Sentrumsområdet videreutvikles som et aktivt og levende sted gjennom å tilrettelegge for nye funksjoner og ny arealbruk som bidrar til større mangfold og flere møteplasser både inne og ute.
- Steimosletta: Bilbasert og trafikkgenererende handel og virksomhet styres hit. Her skal store handelskonsepter lokaliseres. Det åpnes i tillegg for etablering av totalt inntil 10,8 daa detaljvarehandel på Steimosletta. Etableringen skal skje fra sør til nord, slik at areal som er nærmest Steia tas i bruk til formålet først, frem til og med arealet som benevnes som BKB4 og 5 i dagens reguleringsplan. Tungtransport med tilhørende anlegg skal på sikt flyttes ut av Steimosletta.
- Aksene Steia-Steimosletta: Denne skal sikre sammenhengende utvikling mellom Steia og Steimosletta. Det forutsettes at infrastruktur og uteområder utformes med høy omgivelseskvalitet, tilpasses trafikkmengden og har trafiksikre forbindelser.

Det vises videre til følgende strategier for attraktivitet og nyskaping:

- Åpne for detaljvarehandel på Steimosletta, i tråd med KMD's vedtak om inntil 10,8 daa
- Tilrettelegge for mangfoldig og flerfunksjonell arealbruk, og flere urbane kvaliteter i tettbebyggelsen.
- Sikre at vi har en stedstilpasset utvikling med vekt på lokalt særpreg, der stedlige kvaliteter som kulturminner- og miljø, byggeskikk, grønnstruktur og kulturlandskap benyttes til å skape gode omgivelser.

#### Utbyggingsstatus.

KMD's vedtak innebærer en øvre ramme på 10,8 daa for detaljvarehandelsvirksomhet som kan etableres på Steimosletta. Gjeldende reguleringsplan åpner for etablering av inntil 4 daa på område BKB5, inkl. parkeringsarealer og kjørearealer. Faktisk etablert detaljvarehandelsvirksomhet på området er imidlertid langt større, og estimeres i dag til å være minst 6 daa, jf. skisse nedenfor. Resterende detaljvarevolum innenfor rammen til KMD er derfor betydelig mindre enn de 6,8 daa som kommunestyret i 2021 vedtok skulle beholdes nye aktører.



Fig.4: Arealskisse over tomt og bygg for COOP Extra, estimert areal til detaljvarehandel.

#### Lovgrunnla

Lovgrunnlaget for å kunne innvilge dispensasjon følger av plan- og bygningslovens § 19-2, annet ledd:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene".*

Som nevnt mener kommunen det her er tilstrekkelig å vise til at kommunestyret i dette tilfellet ikke ønsker å innvilge dispensasjon på Steimosletta ut fra en helhetlig områdevurdering, men tiltaket vil likevel nå bli drøftet i forhold til dispensasjonsvilkårene i annet ledd under saksvurderingen.

Videre vil kommunen drøfte tiltaket nærmere i forhold til reguleringsplikten etter plan- og bygningslovens § 12-1, tredje ledd:

*"For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan".*

#### **Saksvurdering**

##### Vurdering av dispensasjonsvilkårene i § 19-2:

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra:

Det søkes her om dispensasjon fra det kombinerte bygge- og anleggsformålet på delområde BKB7 (7.7 daa), definert gjennom reguleringsbestemmelse 3.1.5.7( *Det tillates bensinstasjon/vegserviceanlegg, forretning, og annen næring. Det tillates forretning for plasskrvende varehandel. Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA*). Denne formålsskombinasjonen åpner ikke for detaljvarehandel. Dette er gjenstand for et bevisst valg da kommunestyret justerte og vedtok reguleringsplanen etter innsigelsesavgjørelsen fra KMD 18.06.21. Etablering av

detaljvarehandel på Steimosletta har vært et hovedtema i planlegging og offentlig debatt helt siden området ble lagt ut som næringsområde i 1998. Gjeldende reguleringsplan er utarbeidet og vedtatt på bakgrunn av denne debatten, og planen var gjenstand for en omfattende og grundig prosess der spørsmålet om detaljvarehandel ble løftet helt opp til departementsnivå. Årsaken til dette at etablering av detaljvarehandel på Steimosletta kan medføre uønskede konsekvenser for kommunesenteret Steia. På bakgrunn av dette er administrasjonens vurdering at omsøkte dispensasjon tilsidesetter reguleringsformålet på området BKB7 i en grad som er vesentlig.

Hensynene i lovens formålsbestemmelse:

Det vises til følgende formulering i plan- og bygningslovens § 1-1:

*"Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.....Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene....."*

Det vises til følgende formuleringer i lovens § 3-1, oppgaver og hensyn i planleggingen:

- *legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet (pkt. e.)*
- *ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning areal og transport (pkt. g.)*
- *fremme samfunnsikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier, mv (pkt. h.)*

Etablering av detaljvarehandel på Steimosletta representerer en spredning av sentrumsfunksjoner som medfører økt transportbehov og bilbruk, økt lokaltrafikk ut på Rv.3 og mulig svekking av møteplasser og sosiale funksjoner i tettstedet Steia. Etablering av detaljvarehandel på Steimosletta utfordrer dermed overordnede mål om bærekraftig utvikling, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og utforming av omgivelsene. Det samme gjelder andre grupper av befolkningen som ikke har tilgang til bil. Dette er negative virkninger av valget om å etablere detaljvarehandel på Steimosletta, som er grundig drøftet i prosessen med kommuneplanens samfunnsdel vinteren 2025/2026, og som er veid mot gode argumenter for å optimalisere lokal handelsutvikling ved å utnytte gjennomgangstrafikken på Rv.3. Videre er det nedfelt i lovens formålsparagraf at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Flere formuleringer i lovens formålsbestemmelse tilsier dermed at tilrettelegging for detaljvarehandel på BKB7 bør skje gjennom en planprosess, og ikke ved dispensasjon. På bakgrunn av dette er administrasjonens vurdering at omsøkte dispensasjon tilsidesetter lovens formålsbestemmelse i en grad som er vesentlig.

Nasjonale eller regionale interesser:

Det sentrale styringsdokumentet vurderes for å være statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, trådt i kraft 24.01.2025. Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Målene i planretningslinjene er videreført i regional arealpolitikk, det vises her til regional plan for klima, energi og miljø for Innlandet fylke. Følgende formuleringer i retningslinjene er særlig relevante for denne søknaden:

*3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging: Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet,*

*legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.*

*3.2 Sentrumsutvikling: I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.*

*3.3 Handel og tjenester: Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til etablering av hurtiglading og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff for både lette og tunge kjøretøy.*

*5.1 Stedsutvikling og boligbygging: I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres slik at de styrker sentrumsområder og sikrer innbyggerne god tilgjengelighet til lokalt handels- og tjenestetilbud.*

Etablering av detaljvarehandel på Steimosletta bygger ikke opp under øvrige sentrumsfunksjoner, styrker ikke det eksisterende sentrumsområdet (Steia) som sosial møteplass, bidrar ikke til fortetting rundt etablert kollektivknutepunkt (Steia) og legger ikke til rette for transport ved sykkel og gange. Tiltaket fører videre til økt transportbehov som på grunn av avstand i stor grad vil bli løst med privatbil. Tiltaket medfører videre en spredning av tettstedsfunksjoner som ikke er forenlig med prinsipper for effektiv arealbruk, og det har gjennom prosessen med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel vinteren 2025/26 framkommet ulike synspunkter på om lokalisering av mer detaljvarehandel på Steimosletta bidrar til å styrke stedets identitet og attraktivitet. På bakgrunn av dette er administrasjonens vurdering at omsøkte dispensasjon tilsidesetter nasjonale og regionale interesser i en grad som er vesentlig.

At etablering av detaljvarehandel på Steimosletta strider mot nasjonal arealpolitikk er ingen nyhet og bør ikke være overraskende. De statlige planretningslinjene erstatter tidligere rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og er ledd i en nasjonal arealpolitikk som det har vært bred oppslutning om, og hvor hovedprinsippene har vært uendret, siden de rikspolitiske retningslinjene ble innført i 1993. Sluttbehandlingen av gjeldende reguleringsplan eksemplifiserer dette. KMD's vedtak om å tillate 10,8 daa detaljvarehandel på Steimosletta strider mot de fleste faglige råd og anbefalinger gitt i beslutningsprosessen. I brev av 25.mars 2021 støtter samferdselsdepartementet innsigelsene mot detaljvarehandel, og uttaler følgende:

*"Departementet viser til at etablering av detaljvarehandel ved Steimosletta vil være i strid med føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Departementet mener forslaget vil føre til spredning av detaljvarehandel, mindre kompakt tettstedsutvikling og økt bilbasert transportbehov, og samtidig være negativt for nasjonale mål om økt gange og sykling".*

Også klima- og miljøverndepartementet tilrår at innsigelsene tas til følge, og uttaler følgende:

*"Klima- og miljøverndepartementet mener reguleringsplanen strider mot målene i de statlige planretningslinjene om utvikling av kompakte tettsteder, reduksjon av transportbehovet og tilrettelegging for klima- og miljøvennlige transportformer. Planen vil legge til rette for økt bilbruk og føre til en svekkelse av tettstedet Steia".*

Klar overvekt av fordeler:

Det skisserte tiltaket er i liten grad tilpasset omgivelsene, spesielt naboeiendommen Taverna i nord som får et massivt bygg mot sørfasaden. Tiltaket gir også en massiv bygningsfasade mot Rv.3 som ikke nødvendigvis er heldig med tanke på å skape særpreg og attraktivitet, hvilket er viktig for blant annet framtidig reiselivsutvikling. Videre tilfører det skisserte tiltaket få kvaliteter til området når det gjelder uteoppholds- og grøntarealer. Prosjektet synes ikke å ha noen ambisjon når det gjelder å skape nye, utendørs møteplasser. Mye taler for at det bør vurderes en ny arealbruk på brannstasjonstomta, slik at denne kan benyttes til å tilføre mer rom og kvalitet til området som skal bli det nye detaljhandelssentrum i Alvdal. Etter administrasjonens vurdering er planbehovet i søndre del av Steimosletta, hvor nå den viktige tettstedsfunksjonen detaljvarehandel skal innarbeides, både påfallende og stort. Ambisjonsnivået for utvikling av dette området bør planfaglig sett være høyere enn å etablere detaljvarehandel i en bygnings- og områdestruktur tilpasset næring og plasskrevende varehandel, gjennom bitvise dispensasjoner. Det handler her om at aktørene på området, deriblant kommunen, sammen må utvikle et område der de ulike bygg, eiendommer og funksjoner spiller på lag slik at området får best mulig kvalitet for både lokalbefolkning, turister og veifarende på Rv.3, noe som da også vil kunne maksimere verdiskapingen i området.



*Fig.5: Skissert planområde, utsnitt fra kommunestyrets prinsippsak i juni.*

På bakgrunn av dette er administrasjonens vurdering at omsøkte dispensasjon ikke har en klar overvekt av fordeler. Ingen av vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 for å innvilge dispensasjon er dermed oppfylt.

#### Vurdering av plankravet i § 12-1, tredje ledd.

Det følger av lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (Kommunal- og distriktsdepartementet, mars 2022) at det ikke kan dispenseres fra saksbehandlingsregler. Dette gjelder for både plansaker og byggesaker, og innebærer at det ikke kan dispenseres fra plankravet dersom planen utløser krav om konsekvensutredning.

Om et planarbeid utløser krav om konsekvensutredning eller ikke er styrt gjennom forskrift om konsekvensutredninger, trådt i kraft 01.07.2017. I dette tilfellet faller planarbeidet inn under § 8 i forskriften, fordi tiltaket det planlegges for er omfattet av både pkt. 11 j) i vedlegg II i forskriften:

*11 j) - Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging.*

Det følger av paragraf 8 at planarbeid for tiltak i vedlegg II skal vurderes etter innslagskriteriene i forskriftens § 10 - kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Både egenskaper ved planen eller tiltaket, lokalisering og påvirkning av omgivelsene, og virkningenes intensitet og kompleksitet skal vurderes. Lokalisering og påvirkning av omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med blant annet statlige planretningslinjer (2.ledd pkt. c.). I dette tilfellet er det tidligere i saksutredningen klargjort at tiltaket kommer i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Videre har området en strategisk svært viktig beliggenhet når det gjelder å utforme framtidig stedsutvikling i Alvdal der sentrumsfunksjonene blir delt mellom Steia og Steimosletta. Det vil være av stor betydning for hele Alvdal at man lykkes med å utvikle dette planområdet med god kvalitet, og konsekvensene vil være tilsvarende store dersom man mislykkes. Videre er det en kompleks og vanskelig oppgave å tilrettelegge for detaljhandel i et område som i utgangspunktet er planlagt for primært næring og plasskrevende varehandel, på en slik måte at de negative konsekvensene for det historiske tettstedet (Steia) blir minst mulig. Dette krever en nennsomhet og bevissthet når det gjelder utforming av akser, forbindelseslinjer, utearealer, bygningsorientering, estetikk, m.m.

På bakgrunn av dette er administrasjonens vurdering at et reguleringsplanarbeid for omsøkte tiltak utløser krav om konsekvensutredning, og at det dermed ikke er anledning til å dispensere fra plankravet i § 12-1, tredje ledd.

#### Supplerende merknader til enkelte argumenter i klagen.

- Administrasjonen finner grunn til å bemerke påstanden i klagen om at omsøkt tiltak ikke representerer et nytt hovedformål som er fremmed for området, er uforenlig med områdets karakter eller skaper vesentlige konflikter med omkringliggende arealbruk. Det er riktig at både detaljvarehandel og plasskrevende varehandel sorterer under hovedformålet forretning i kart- og planforskriften, men dette er et rent planteknisk forhold. Det prinsipielle, planfaglige skillet i denne lokaliseringsdebatten går mellom plasskrevende varehandel og detaljvarehandel, og dette går tydelig fram av både innhold, behandling av gjeldende reguleringsplan og planhistorikken for området. Videre er det nok delte meninger om tiltaket er forenlig med områdets karakter. Mange mener det er helt greit at detaljvarehandelen foregår i store handelsbygg på næringsområder med god veitilgjenglighet og parkeringskapasitet, men påstanden ser helt bort fra de omgivelseskvaliteter man gjerne ønsker i områder med detaljvarehandel og som det er pekt på blant annet i statlige planretningslinjer. På samme måte ser påstanden om fravær av konflikter fullstendig bort fra tiltakets konsekvenser for kommunesenteret Steia.
- Vedtak og ordlyd i samfunnsdelen, herunder ordlyd i kommunestyrets prinsippvedtak 23.04.26, forutsetter at det skal skje en påfølgende arealplanlegging. Dette er også slik plansystemet er ment å fungere, der samfunnsdel med arealstrategi gir føringer for utforming av arealdelen og påfølgende reguleringsplanlegging. Slik var det også ved vedtaket av forrige samfunnsdel, der det ble åpnet for å innarbeide detaljvarehandel allerede i 2018. Dette vedtaket initierte et arbeid med å endre gjeldende reguleringsplan. Administrasjonen mener derfor bakenforliggende prinsippvedtak og formuleringer i samfunnsdelen ikke kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen.
- Ut fra sammenhengene i plansystemet, bør ny arealdel med kommunedelplan for Alvdal tettsted utarbeides før det iverksettes omregulering. Dette er den ideelt sett riktige framgangsmåten, og Alvdal kommune strekker seg langt når det aksepteres å iverksette en omregulering av eksisterende byggeområder parallelt med planprosessen. Dette medfører

også at omreguleringsarbeidet utløser større krav til konsekvensutredning. Dersom man hadde kjørt arealdelsrevisjonen før reguleringsplanen, ville mye av konsekvensutredningen skjedd i arealdelen. Ved å gå på omregulering direkte, må hele jobben med konsekvensutredning gjøres i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

- Når det gjelder presedens, kan kommunen ikke legge vekt på privatrettslige forhold som tinglyste heftelser. Videre er det slik at presedensvirkningene ikke er knyttet kun til saker som gjelder etablering av detaljvarehandel, men alle type saker. Kommunen må vurdere forvaltningslovens krav til likebehandling når det dispenseres i en sak, herunder hva som skiller sakene fra hverandre og hva som er likt. Når det gjelder presedensvurderingene for Steimosletta er det vektlagt at alle type saker er knyttet til det samme næringsområdet, underlagt samme reguleringsplan, som åpner for et bredt spekter av ulik aktivitet og som har stor samfunnsmessig betydning. Dette er likt, selv om tiltaket det dispenseres for kan variere.
- Subsidiær søknad om midlertidig dispensasjon vurderes for å ha samme virkninger som permanent dispensasjon, og er vurdert på samme måte.

#### **Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø**

Framgår av saksvurderingen.

#### **Fondsbehandling**

Ikke relevant.

#### **Behandling i råd og utvalg**

Ikke relevant.

#### **Kommunedirektørens innstilling**

1. *Formannskapet opprettholder delegert vedtak av 10.07.26 som innebærer å avslå søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Steimosletta som omsøkt.*
2. *Klagen fra tiltakshaver v/ Norgeshus as av 14.08.26 sendes Statsforvalteren i Innlandet som klageinstans for endelig avgjørelse.*