

SÆRUTSKRIFT - NY REGULERINGSPLAN TOLGA SENTRUM ØST

Arkivsak: 19/285

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/19	Formannskapet	25.03.2019
10/19	Kommunestyret	28.03.2019
42/20	Formannskapet	07.05.2020
23/22	Formannskapet	07.04.2022
29/22	Kommunestyret	19.05.2022

Utskrift sendes til:

Innlandet fylkeskommune
Statsforvalteren i Innlandet
NVE
Statens vegvesen
Sametinget
Mattilsynet
Grunneiere, naboer

Vedlegg:

Planbestemmelser
Planbeskrivelse
Plankart
ROS-analyse

Andre dokumenter i saken:

Saksopplysninger:

Saken gjelder:

Reguleringsforslaget for Tolga sentrum øst er utarbeidet av Feste NordØst AS på vegne av oppdragsgiver Tolga Kommune.

Bakgrunnen for arbeidet med ny reguleringsplan er vedtaket om utbygging av barnehage og kulturhus i tilknytning til Tolga sentrum, som nå er ferdigstilt.

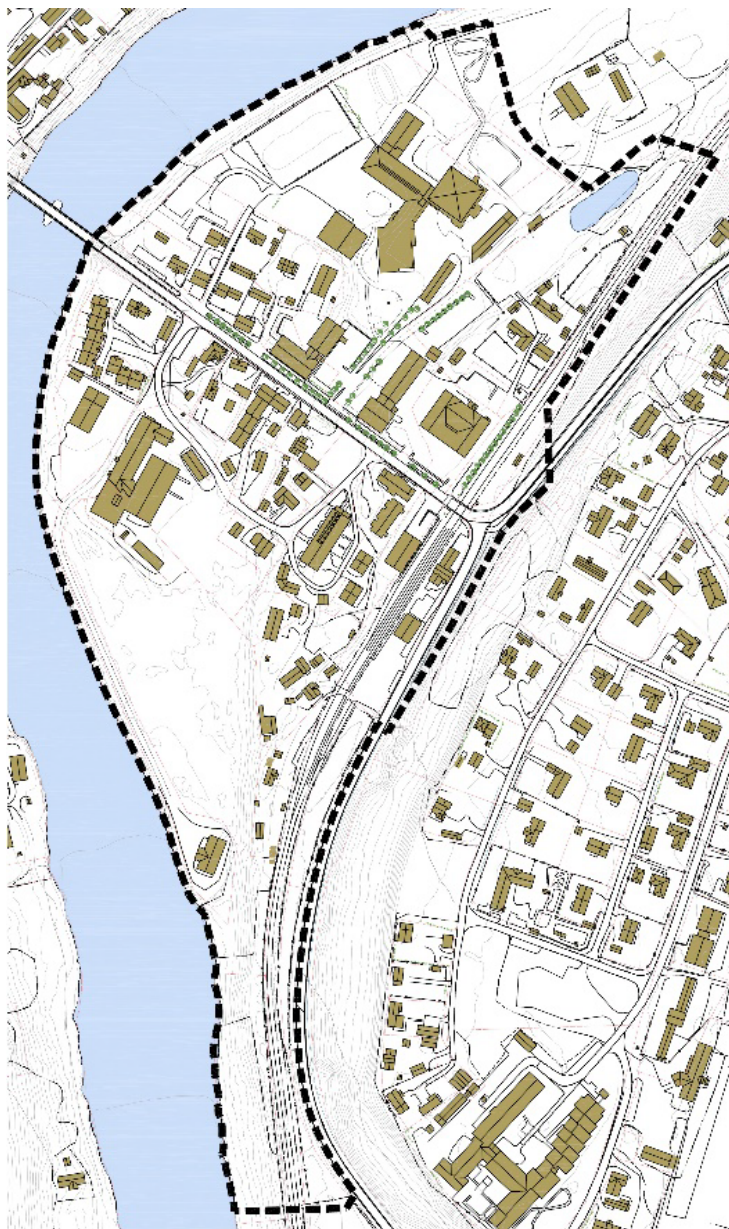
Formålet med reguleringsplanen for Tolga sentrum øst er å:

- Avklare ny trafikk- og parkeringsløsning i sentrum
- Avklare bruk av grønt- og uteoppholdsarealer
- Avklare framtidig arealbruk i området v/renseanlegget

- Avklare framtidig arealbruk i området sørover mot Tolga renseanlegg
- Generell gjennomgang og oppdatering av reguleringsplanen for Tolga sentrum øst

Planområdet er avgrenset til østsiden av Tolga, og omfatter det som er å betegne som det mest sentrale sentrumsområdet.

Området i planen er i stor grad det samme som i den gjeldende reguleringsplanen for Tolga sentrum øst fra 2003, med unntak av noen mindre justeringer i form av at det er lagt til et mindre tilleggsareal ved Tolga skole nordvest i planområdet.



Planprogrammet ble revidert i henhold til merknader som kom inn som følge av kunngjort planarbeid, og planprogrammet ble fastsatt av formannskapet i Tolga Kommune 07.05.2020.

Generelt til behandling av forslag til reguleringsplaner

Plan og bygningsloven (2008) §12-12:

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Planprosess og medvirkning:

Plan og bygningslovens krav til kunngjøring og varsling i planarbeidet med en reguleringsplan er fulgt, jf. Pbl. § 12-10.

Forslag til planprogram ble første gangen behandlet 25.03.2019. Etter mange innspill ble planprogrammet endret og nytt forslag ble laget.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet, med forslag til planprogram, ble oversendt offentlige instanser, grunneiere og naboer ved brev datert 12.02.2020. Videre ble også planarbeidet annonsert i avisen Arbeidets Rett 14.02.2020, samt på både kommunens og Feste As sine nettsider.

Ved høringsfristens utløp 27.03.2020 forelå det 11 merknader, 7 fra offentlige instanser og 4 fra private. Planprogrammet ble revidert og fastsatt av formannskapet i Tolga kommune 07.05.20.

Som følge av pandemien ble medvirkningsprosessen gjennomført som en rekke mindre møter mellom kommunen og andre aktuelle lokale og regionale aktører.

Planforslaget:

Planområdet utgjør totalt 169 daa og omfatter byggeområder, samferdsel og infrastruktur, grønnstruktur, LNF-formål, samt hensynssoner og bestemmelsesområder.

Hovedgrepene i arbeidet med ny reguleringsplan har vært å finne gode løsninger for sambruk og flerbruk mellom de ulike funksjonene i Tolga sentrum. Da er både aktivitetsområder, møteplasser og byggeområder omfattet.

Slik dagens infrastruktur og eksisterende bebyggelse er, gis det lite handlingsrom for etablering av nye gangveier til og fra skole og barnehage. Som følge av dette er det utfordringer med tanke på trafiksikkerheten til Tolgas myke trafikanter.

Reguleringsplanforslaget oppstiller krav om tiltak med det formål å tilrettelegge for trygge gangveier. Sentralt her er området mellom Brugata og Tolga skole via Ivarsveien og Skoleveien. For å redusere biltrafikken inn mot skole og barnehageområdet vil deler av parkeringen flyttes ut fra området mellom kommunehuset, banken og skolen, til nytt parkeringsareal sør i planområdet. Videre skal det også etableres fartsreducerende tiltak i det nevnte området.

Eksisterende vegnett vil i stor grad benyttes videre. Det vil imidlertid reguleres ny veg, parkeringsplass og nytt næringsareal sør i planområdet, i retning renseanlegget. Planen sikrer også fremtidige utvidelsesmuligheter for renseanlegget.

Stasjonsområdet og tilhørende banenett, samt området nordvest for stasjonsbygningen, blir ikke endret, og forblir regulert slik som i dagens plan.

Det som i dag er boligbebyggelse, vil stort sett reguleres til boligbebyggelse, frittliggende og konsentrert i ny reguleringsplan. For bebyggelsen som per i dag har kombinert bruk, videreføres dette i ny plan og reguleres til kombinerte byggformål slik at det sikres en fleksibel bruk av sentrumsområdene. Videre vil byggene "gammelbanken", "Tøysentralen", og den gamle "sentralen" reguleres til kombinert formål bolig, forretning, tjenesteyting, turistformål og bevertning, som er delvis samme formål som eksisterende plan.

Kommunehuset, banken/helsesenteret og fabrikkbygningen bak banken reguleres til kombinerte formål forretning, kontor og tjenesteyting for å sikre muligheten til fleksibel bruk uten å måtte omregulere.

"Snekkerfabrikken" og områdene til Tangvik maskin reguleres til kombinerte formål, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og industri. Dette skal stimulere til ulike aktiviteter i fremtida.

Dølmotunet og Tolga stasjon reguleres med samme formål som eksisterende plan.

Vegen som går til renseanlegget reguleres om og det tilrettelegges for etablering av ny parkeringsplass og nytt næringsområde. Det legges også til rette for at renseanlegget kan utvides, samt etablering av nytt areal for offentlig renovasjon og returpunkt for FIAS. Samtlige av disse funksjonene vil benytte seg av den nye vegen ned til renseanlegget.

Konsekvensutredning

I planprogrammet, fastsatt 03.12.2020, kommer det frem at planprogrammet utløser formelt krav om konsekvensutredning (KU). Formålet med konsekvensutredningen har vært å belyse hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få for naturmangfold, miljø og samfunn. Konsekvensutredningen er innarbeidet som en integrert del av planbeskrivelsen, jf. Plan- og bygningsloven §4-2.

Nasjonale føringer

Plan og bygningsloven (2008)

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Kulturminneloven (1978)

Naturmangfoldloven (2009)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)

Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Rundskriv T-2(2008 om barn og planlegging (2008)

Regionale planer:

Regional planstrategi for Hedmark (2016-2020)

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma (2015)

Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer, Hedmark (2005)

Regional plan for Røros Bergstad og Cirkumferensen (2011)

Kommunale planer og føringer:

Kommuneplanens arealdel, 2008

Kommunedelplan for Tolga sentrum, 2008

Kommunedelplan for kulturminner, vedtatt 15.11.2021

Saksvurdering:

Planforslaget med tilhørende konsekvensutredning bygger på de mest vesentlige innspill som er kommet inn i planprogrammets høringsfase.

Det er gjort konsekvensutredning for følgende tema:

Naturverdier og biologisk mangfold

- Trafikale forhold og trafikksikkerhet
- Barn og unge
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Energiforsyning/reduksjon av klimagassutslipp
- Estetikk, byggeskikk og landskapstilpasning
- Støy
- Flom
- Landbruk

Bane Nor sitt innspill hvor de ønsker at gnr/bnr 39/153 reguleres til næringsformål er vurdert, men kommunen har vurdert areal slik at det er lite hensiktsmessig å regulere dette til næringsformål på grunn av dets størrelse og beliggenhet. Arealet er derfor regulert til "annen banegrunn-grøntareal" i det aktuelle planforslaget.

Kommunen mottok under høringsperioden innspill fra både Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Innlandet som begge anbefalte kommunen å endre plantype fra detaljregulering til områderegulering. Dette ble begrunnet i at det aktuelle området er av betydelig areal og hensikt med planen er å avklare overordnede strukturer. Kommunen vurderer det imidlertid slik at det for denne planen vil være mest hensiktsmessig å beholde den som en detaljregulering. Dette begrunnes i at et av hovedformålene med denne planen er at den skal tilrettelegge for utbygging av konkrete tiltak, spesielt knyttet til skole/kultur/barnehage inkludert tilhøre gang og grønt soner med mer. Denne forståelsen er i tråd med Regjeringens veileder for reguleringsplaner hvor det fremgår at i tilfeller hvor formålet med planen er å avklare forutsetninger for et konkret område, er detaljregulering den mest passende plantypen.

Videre er vegen ned til renseanlegget lagt om i planforslaget. Dette er gjort på bakgrunn av at dagens vegtrasé ligger i eiendomsgrensen mellom to næringseiendommer, og dette skaper utfordringer knyttet til utnyttelse og utvikling av disse eiendommene. Ny vegtrasé forbedrer situasjonen for næringseiendommene, og vegløpet vil også bli mer hensiktsmessig med tanke på adkomst til renseanlegget.

Innstilling:

Kommunedirektør innstiller i henhold til plan og bygningslovens §§5-2 og 12-10 at formannskapet fremmer saken for kommunestyret, som vil ta stilling til om planforslag for Tolga sentrum øst skal legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

1. Plankart 10.02.2022
2. Planbestemmelser 10.02.2022
3. Planbeskrivelse med KU 10.02.2022
4. ROS-analyse 07.01.2022

Formannskapet behandlet saken i møte 25.03.2019 :

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 25.03.2019:

Forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Tolga sentrum øst sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1 og § 12-9. Samtidig varsles oppstart av planarbeidet i henhold til § 12-8

Kommunestyret behandlet saken i møte 28.03.2019 :

Formannskapets innstilling vedtatt mot tre stemmer.

Vedtak i Kommunestyret 28.03.2019:

Forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Tolga sentrum øst sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1 og § 12-9. Samtidig varsles oppstart av planarbeidet i henhold til § 12-8.

Formannskapet behandlet saken i møte 07.05.2020 :

Et vedlegg i saken har blitt oppdatert – og de ble sendt ut til formannskapets medlemmer under behandlingen av saken

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Formannskapet 07.05.2020:

Revidert planprogram med KU for detaljregulering for Tolga sentrum øst sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker i henhold til Plan og bygningslovens §4-1 og §12-9. Samtidig varsles oppstart av planarbeidet i henhold til §12-8

Formannskapet behandlet saken i møte 07.04.2022 :

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 07.04.2022:

Kommunedirektør innstiller i henhold til plan og bygningslovens §§5-2 og 12-10 at formannskapet fremmer saken for kommunestyret, som vil ta stilling til om planforslag for Tolga sentrum øst skal legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

1. Plankart 10.02.2022
2. Planbestemmelser 10.02.2022
3. Planbeskrivelse med KU 10.02.2022
4. ROS-analyse 07.01.2022

Kommunestyret behandlet saken i møte 19.05.2022 :

Redaksjonell endring i ordlyden på vedtaket

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Kommunestyret 19.05.2022:

I henhold til plan og bygningslovens §§5-2 og 12-10 vedtar kommunestyret at planforslag for Tolga sentrum øst legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

1. Plankart 10.02.2022
2. Planbestemmelser 10.02.2022
3. Planbeskrivelse med KU 10.02.2022

4. ROS-analyse 07.01.2022