



Saksframlegg

Vår ref.: 24/3 - 9	Dato: 26.05.2025	Saksbehandler: Frode Fossbakken
Behandling av saken:		
Saksnr. 22/25	Utvalg Formannskapet	Møtedato 05.06.2025

Reguleringsplan næringsområde Kåsdalen

1. gangs behandling

Kortversjon av saken:

Kommunedirektøren legger Reguleringsplan for næringsområde Kåsdalen fram til behandling. Kommunedirektøren anbefaler at Formannskapet i Tolga legger planutkast på høring.

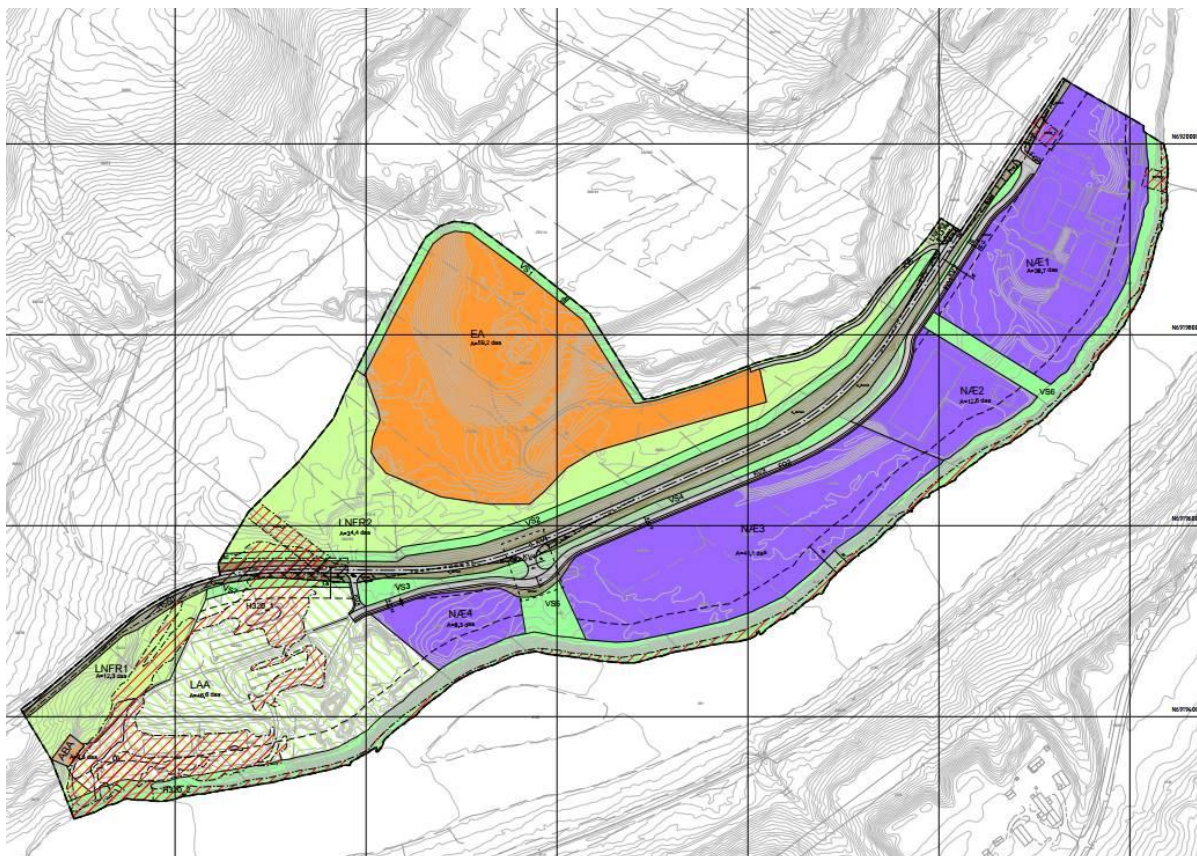
Saksopplysninger:

Formannskapet fastsatte i møte 6.6.2024 planprogram for detaljregulering av næringsområde i Kåsdalen (sak 46/24). Detaljregulering av området ble vedtatt i en prinsippavklaring i sak 5/24 (11.1.2024), og varsel om oppstart av planarbeidet ble gitt da planprogrammet ble lagt ut på høring i sak 13/24 (15.2.2024).

Reguleringsforslag for næringsområde Kåsdalen er utarbeidet av Feste Nordøst AS på vegne av oppdragsgiver Tolga kommune. Formålet med detaljreguleringen er å kunne klargjøre areal for ønsket næringsetablering i kommunen, samt se på muligheten for å etablere areal for kraftproduksjon i form av solenergi. Tolga kommune er i prosess med ny kommuneplanens arealdel, men det ble ansett som viktig å få fortgang på næringsareal. Detaljreguleringen ble derfor forsert gjennom prinsippvedtak. Detaljregulering av næringsområde i Kåsdalen utarbeides etter initiativ fra kommunen selv, og arbeidet med planen blir utført av Feste Nordøst AS. Planen utarbeides i hht plan- og bygningslovens bestemmelser, med forankring i §12-1 og 12-3.

Gjennom planarbeidet ønsker Tolga kommune å legge til rette for etablering av et sammenhengende næringsområde på østsiden av Fv. 30 sør for Tolga sentrum. Planarbeidet skal avklare følgende temaer:

- Regulere byggeområder for industri og næring
- Avklare muligheter for solcellepark innenfor området
- Regulere adkomstveg
- Regulere nødvendig areal til grønnstruktur/vegetasjonsskjerm
- Avklare og regulere utnyttelsesgrad, byggehøyder og materialbruk
- Legge til rette for nødvendig areal til parkerings- og oppstillingsplasser for bil
- Legge til rette for nødvendig areal til adkomst for alle typer transportmiddel
- Sikre forutsigbarhet for berørte parter, med hensyn til framtidige byggeprosjekter



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.

Proessen ble først behandlet med et prinsippvedtak, da det i utgangspunktet ikke er heldig med slike detaljreguleringsplaner midt opp i arbeidet med ny kommuneplanens arealdel. Det ble likevel vurdert som så viktig at klargjøring av nye næringsarealer skulle forseres prosessen med kommuneplanen. Planprogram ble vedtatt 6.6.2024, og i forbindelse med høring av planprogrammet kom det inn 7 innspill som er vurdert videre i arbeidet med planforslaget.

Planforslaget

Planområdet utgjør totalt 352 daa, og strekker seg fra Tolga Næringspark (Synnøve Finden), helt nord i planområdet (1,5 km sør for Tolga sentrum), og derfra videre ca. 1,4 km sørover på begge sider av fylkesvei 30. I tillegg til næringsparken omfatter planområdet de nye lokalene til Staur Foods AS, en tidligere fotballbane, samt fire fjøs lengst sør. Planområde avsluttes i sør ved Kåsbekkens utløp i Glåma. I øst grenser planområdet mot Glåma. På vestsiden av fv. 30 omfatter planområdet arealer med barskog, og et større massedeponi/tipp etter kraftutbyggingen. Fra plangrensen i nord og frem til tippet går en traktorvei gjennom skogen som også er en del av planområdet.

Gjennom planarbeidet ønsker Tolga kommune å legge til rette for etablering av et sammenhengende næringsområde på østsiden av fv.30 sør for Tolga sentrum, samt se på muligheter for å utnytte et deponiområde på vestsiden av fylkesveien til energiproduksjon i form av solcellepark. For Tolga kommune er det viktig å ha tilgjengelige næringsarealer for å kunne legge til rette for ønsket næringsutvikling i kommunen, og regionen generelt.

Konsekvensutredning

I planprogrammet (punkt 1.3) kommer det frem at planprogrammet utløser formelt krav om konsekvensutredning (KU). Formålet med KU-ordningen har vært å belyse hvilke virkninger de planlagte tiltakene vil få for naturmangfold, miljø og samfunn. KU er vedlagt sakspapirene, og er å regne som en del av planbeskrivelsen i hht. pbl § 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 kommuneale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Kulturminneloven (1978)

Naturmangfoldloven (2009)

Jordloven (1995)

Vannforskriften (2007)

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Statlige planretningslinjer for samordna bosted-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning (2018)

St. meld 27 (2022-2023) Eit godt liv i heile Noreg - distriktspolitikk for framtida

St. meld 18 (2015-2016) Friluftsliv - Natur som kilde til helse og livskvalitet

Forskrift om begrenning av forurensing (Forurensingsforskriften 2004)

Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging (2008)

Europarådets landskapskonvensjon

Aktuelle veiledere fra MD, NVE, DSB og KMD.

Regionale føringer

Regional plan for Røros og Cirkumferensen (2011)

Forvaltningsplan for Røros bergstad og Cirkumferensen (2020)

Innlandsstrategien (2024-2028)

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021

Regional plan for klima, energi og miljø (2023-2030)

Kommunale føringer

Tolga kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027

Tolga kommuneplanens arealdel (2009)

Kommunedelplan for Tolga (KDPT09)

Detaljreguleringsplan R26 - RV30 Tolga sentrum

Saksvurdering:

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

Det er gjort konsekvensutredning for følgende tema:

- Landbruk
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Landskapsbilde og estetikk

Temaene veg og trafikk og naturfare er ivaretatt gjennom beskrivelse og vurderinger i planbeskrivelsens kap. 5.5 og 5.8, samt i flom- og overvannsanalyse og ROS-analyse (vedlegg)

Vedtaketes konsekvenser for klima og miljø:

Klima og miljø er en del av grunnlaget konsekvensutredninger bygger på.

Fondsbehandling:

Ingen

Råd og utvalg:

Ingen

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren innstiller i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 at Formannskapet i Tolga legger planforslag for næringsområde Kåsdalen ut på høring og offentlig ettersyn i 10 uker (grunnet sommerferietid), med høringsfrist 15.8.2025

Grunneiere, naboer, og relevante statlige og regionale myndigheter gjøres særskilt oppmerksomme på planforslagets høring og frist.

Følgende dokumenter skal følge saken:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Konsekvensutredning
5. ROS-analyse
6. Sammenstilling av uttalelser til oppstart
7. Flom- og overvannsanalyse

Formannskapet 05.06.2025

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt med redaksjonell endring.

Vedtak

Formannskapet i Tolga legger i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 planforslag for næringsområde Kåsdalen ut på høring og offentlig ettersyn i 10 uker (grunnet sommerferietid), med høringsfrist 15.8.2025

Grunneiere, naboer, og relevante statlige og regionale myndigheter gjøres særskilt oppmerksomme på planforslagets høring og frist.

Følgende dokumenter skal følge saken:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Konsekvensutredning
5. ROS-analyse
6. Sammenstilling av uttalelser til oppstart
7. Flom- og overvannsanalyse