

Planprogram for Detaljregulering Storelgen Park Plan-ID: 20220200



1. Bakgrunn og hensikt

Svestad Gård har engasjert Arealtek AS til å utarbeide og fremme forslag til «Detaljregulering for Storelgen Park» i Stor-Elvdal kommune. Planen fremmes som en privat detaljregulering iht. plan- og bygningslovens §12.3.

Området brukes i dag til rasteplass «Bjøråa» for trafikanter langs rv.3. Det er oppført et landemerke innenfor planområdet kalt «Storelgen». Storelgen er en elg i polert, rustfritt stål ca. 10m høy, som står på rasteplassen.

Deler av arealet er allerede regulert i dag, mens deler er uregulert. Eiendommene er i kommuneplan for Stor-Elvdal, vedtatt 27.04.2005 avsatt til LNF-område. Området som foreslås regulert er spilt inn til rullering av kommuneplanens arealdel som nytt område for næring. Administrasjonen er positive til innspillet, og vil foreslå å ta inn arealet i ny kommuneplan. Hensikten med planarbeidet er dermed å tilrettelegge for videreutvikling av Storelgen Park.

2. Formål

Detaljreguleringen skal være en oppfølging, videreføring og videreutvikling av dagens bruk i området. Det skal sees på muligheter for å utvikle området med utgangspunkt i Storelgen, som er en turistattraksjon. Det ønskes å jobbe med trafikksikkerhet langs rv.3, deriblant informasjon om viltpåkørsler, planområdet kan tilrettelegges for kunnskapsdeling for trafikanter.

Med bakgrunn i type virksomheter det ønskes tilrettelagt for på områder skal det legges til rette for etablering av vegserviceanlegg blant annet el-ladestasjoner, bevertning – f.eks. salg av lokalmat og annen vegrelatert næringsvirksomhet, for reisende langs riksveg 3 nord-sør, grøntområder og teknisk infrastruktur. Det skal også sees nærmere på fremtidig døgnhvileplasser.

3. Planstatus

Eiendommene er i kommuneplan for Stor-Elvdal, vedtatt 27.04.2005 avsatt til LNF-område. Stor-Elvdal kommune rullerer kommuneplanens arealdel. Området som foreslås regulert er spilt inn til rullering av kommuneplanens arealdel som nytt område for næring. Administrasjonen er positive til innspillet, og vil foreslå å ta inn arealet i ny kommuneplan.

Å regulere til vegserviceanlegg blant annet el-ladestasjoner, bevertning – f.eks. salg av lokalmat og annen vegrelatert næringsvirksomhet, vil mest sannsynlig samstemme med hovedprinsippene i fremtidig kommuneplan.



Figur 1. Utsnitt fra gjeldende kommuneplan.

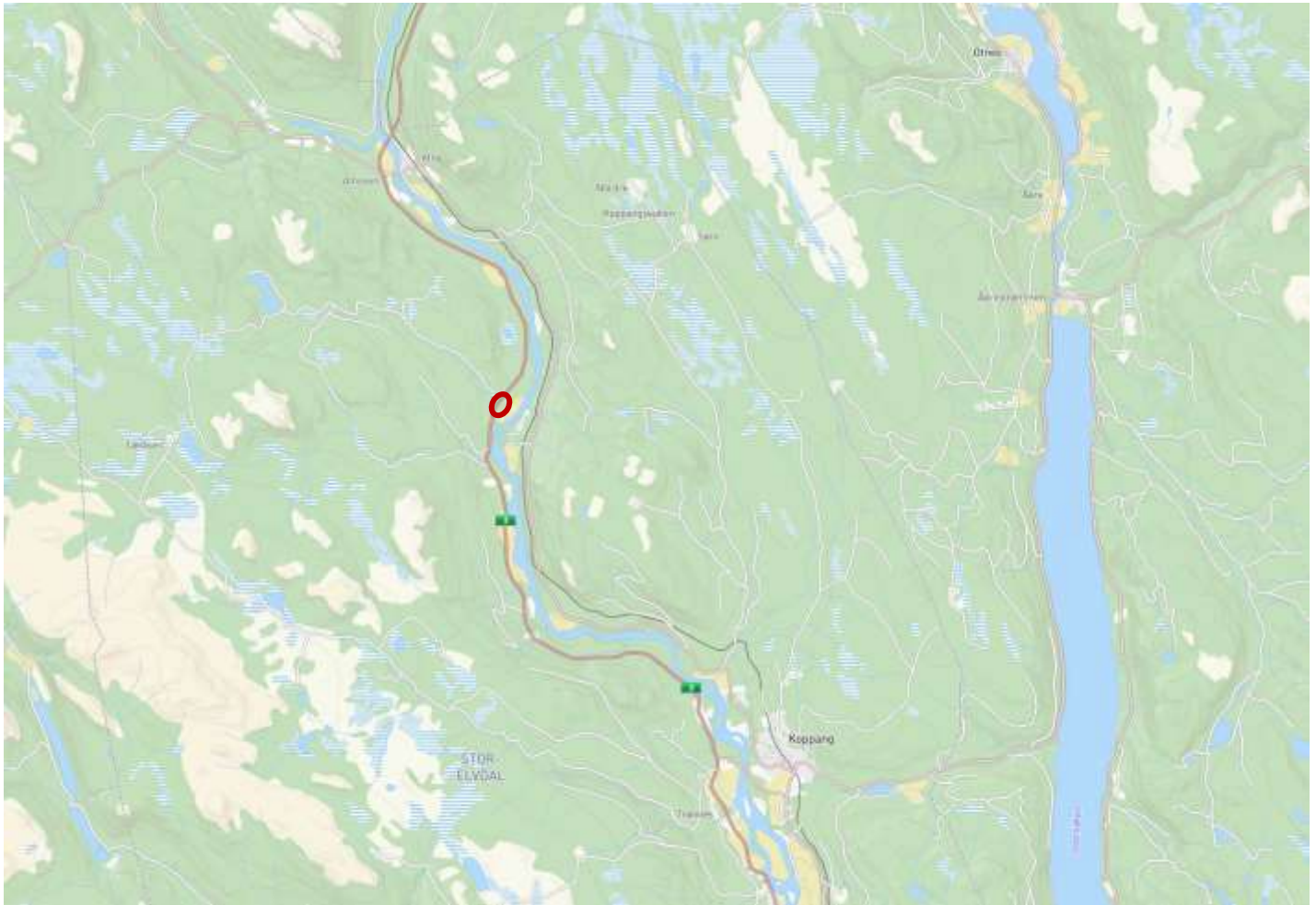
Deler av gnr./bnr.: 79/39 er detaljregulert, plannavn «Rv. 3 Bjøråa rasteplass», vedtatt 17.04.2013. Planen legger til rette for blant annet rasteplass, parkering, veg, vegetasjonsskjerm etc. Rasteplassen fungerer ikke optimalt som det er utformet i dag. Derfor må gjeldende reguleringsplan inngå i planforslaget. Det skal sees nærmere på trafikkflyt, trafiksikkerhet, logistikk og parkering innenfor planområde.



Figur 2. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan.

4. Planområdets beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger nord for Koppang og sør for Atna langs rv.3. Det er ca. 11km til Atna og ca. 18km til Koppang fra planområdet. Område ligger også midt mellom Oslo og Trondheim, som er noe av grunnen til valg av plassering av Storelgen.



Figur 3. Planområdets beliggenhet vist med rød ring.

Planområdet er på ca. 86,7 daa og består delvis av gnr: 14/5 & 79/39. Gnr./bnr.: 14/5 er bestående av skogmark. Planavgrensningen kommer mest sannsynlig til å innskrenkes noe ved 1.gangs behandling, alternativt vil deler av planområdet reguleres til LNFR-område. Tiltakshaver er grunneier av gnr./bnr.: 14/5 og grunneier for gnr./bnr.: 79/39 er Statens vegvesen.



Figur 4. Forslag til planavgrensning.

5. Beskrivelse av planområdet

Området brukes i dag til rasteplass «Bjøråa» for trafikanter langs rv.3, samt hvileplass for lastebiler. Det er oppført et landemerke innenfor planområdet kalt «Storelgen». Storelgen er en elg i polert, rustfritt stål ca. 10m høy, som står på rasteplassen.

Det er etablert toalettfasiliteter innenfor eiendommen, gnr./bnr.: 79/39. Ellers er ikke eiendommene bestående av eksisterende bygninger. Det er også en digital informasjonsskjerm der du finner oppdateringer om hva som skjer rundt om i regionen.

Planområdet er bestående av skogsareal. Landskapet er bestående av skog, riksvegen bryter opp landskapet, men skogen dominerer landskapsbildet. Selve planområdet er relativt flatt, fra planområdet heller det fra nord til sør. Planområdet berør ikke dyrka mark. Det er ikke registrert mulig marin grense innenfor eiendommen. Planområde ligger utenfor aktsomhetsområde for flom og skred. Grunnen er bestående av breelavsetning. Det går dreneringslinjer gjennom planområdet som må ivaretas ved utbygging.



Figur 5. Storelgen vist fra rv.3.



Figur 6. Inn- og utkjøring fra planområdet. Rasteplass for lastebiler vises til venstre.



Figur 7. Storelgen.

6. Krav til reguleringsplan, planprogram og konsekvensutredning

Deler av planområdet omfattes av et regulert område, ca. 30,9daa. Store deler er uregulert, ca. 55,8daa. I samråd med Stor-Elvdal kommune er det kommet fram til at planen skal fremmes som en privat detaljregulering i samsvar med Plan og bygningslovens §12-3.

Det er foretatt en grundig vurdering av planinitiativet etter bestemmelsene i KU-forskriften. Planens virkning på miljø og samfunn anses ikke å være til vesentlig ulempe eller utløse krav om konsekvensutredning, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§1, 6 og 8, se planinitiativ sendt inn til kommunen. I samråd med kommunen skal det i stedet lages planprogram.

Planprogrammet skal iht. *plan- og bygningsloven §4-1* inneholde: «*Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten*».

7. Metodikk

Vurderingene gjennomføres etter en metode som behandler temaets betydning i dagens situasjon, tiltakets omfang og påvirkning av dagens situasjon og konsekvensenes betydning for området. Det skal videre vurderes om det er behov for, og eventuelt forslag til avbøtende tiltak.

8. Alternativvurderinger

Det tilrettelegges ikke for alternative utviklingsmuligheter i den forstand, slik at det reelle alternativet til å gjennomføre planprosessen, er en videreføring av dagens bruk uten en ny detaljregulering (0-alternativet). Planene skal ikke konsekvensutredes og trenger dermed ikke en alternativvurderinger.

9. Behov for vurderinger

I forbindelse med detaljreguleringen vil følgende temaer bli vurdert:

1. Forholdet til overordnede planer og andre gjeldende rammer og premisser (inkl. samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og barn og unge interesser)
2. Bebyggelse inkl. høyder, utnyttelse og estetikk
3. Veg- og trafikkforhold: Bl.a. adkomstløsninger, forholdet til regulert adkomst til planområde og byggegrenser i tilknytning til denne, parkeringskrav, trafiksikkerhet
4. Kommunal infrastruktur
5. Geotekniske forhold
6. Støy
7. Miljømessige forhold
8. Forhold til kravene i kap II i naturmangfoldloven
9. Landbruksinteresser

10. Kulturminner og kulturmiljøer
11. Terreng/landskap/grunnstruktur, inkl. vurdering i forhold til dagens bruk av området
12. Tilgjengelighet/universell utforming
13. Risiko og sårbarhet

10. Planprosess og medvirkning

Den 28.10.2022 ble planinitiativ for detaljregulering Storelgen Park sendt inn til Stor-Elvdal kommune. Planinitiativet hadde utvidet KU-vurdering. Konklusjonen er at planen ikke trenger konsekvensutredning. Den 15.12.2022 ble det avholdt oppstartsmøte med kommunen, hvor føringer for det videre planarbeidet ble lagt. Reguleringsplanen skal som nevnt utarbeides som en detaljregulering. Avklaringer om behov for utarbeidelse av konsekvensutredning ble også klarlagt, det ble konkludert at det detaljreguleringen ikke utløser konsekvensutredning. Men i samråd med kommunen ble det enighet om å lage planprogram ved varsel om oppstart.

Samtidig med at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn, vil det varsles oppstart av detaljreguleringsplanarbeid iht. § 12-8. Dette kunngjøres i lokalavis (Østlendingen). I tillegg skal planarbeidet kunngjøres på kommunens hjemmeside (www.stor-elvdal.kommune.no), samt sendes direkte i brev til berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer, lag og foreninger etter liste fra kommunen. Dette antas å kunne skje januar 2023. Det er tatt direktekontakt med Statens vegvesen etter oppstartsmøte. Statens vegvesen skal være en sentral aktør i planprosessen, det skal avholdes flere arbeidsmøter med SVV. Ved varsel om oppstart skal det også avtales møte med naboeiendommene.

Forslag til planprogram skal iht. plan- og bygningsloven ligge ute til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Etter offentlig ettersyn vil det bli utarbeidet et forslag til detaljregulering i henhold til det fastsatte programmet. Plandokumentene skal også beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Trolig vil planmaterialet kunne utarbeides og oversendes kommunen for førstegangsbehandling i løpet av våren 2023. Ved førstegangsbehandling får kommunen mulighet til å vedta utleggelse til offentlig ettersyn. iht. lovens § 12-11, jfr. § 12-10. Frist for merknader er på min. 6 uker, og bør kunne være ferdig etter sommeren 2023.

Når reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn, vil kommunen ta den opp til behandling og vedta den i kommunestyret. Om det ikke blir krav til betydelige endringer av planen og/eller bestemmelsene kan vedtak av planen skje i løpet av høsten 2023.

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse satt til: **19.02.2022**

Spørsmål og innspill til planarbeidet kan rettes til: Arealtek AS v/Henri Auer, Elvarheimgt. 10B, 2408 Elverum, hea@envidan.no, mobil: 459 19 853