



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2021/975-44

Saksbehandlere: Elisabeth Konings og
Ole Tveiten

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget
		Kommunestyret

Reguleringsplan for Storgata 71 på Raufoss - sluttbehandling (Plan ID: 0529174)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens §§ 12–3 og 12-12 godkjennes foreliggende forslag til detaljregulering for «Storgata 71» med plan-ID 0529174, med endringer i forhold til planforslaget slik det ble lagt ut på høring som er oppsummert i slutten av saksframlegget.

Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med føringer lagt i gjeldende kommuneplan. Her er Storgata 71 avsatt til sentrumsformål, der det åpnes for detaljvarehandel og annen tjenesteyting.

Vedtaket kan iht. plan- og bygningslovens § 1-9 påklages. Evt. klage framsettes skriftlig og sendes Vestre Toten kommune, pb.84, 2831 Raufoss eller post@vestre-toten.kommune.no innen 3 uker. Evt. krav om erstatning eller innløsning må fremsettes innen 3 år fra vedtaket ble kunngjort., jfr. plan- og bygningslovens §§ 15-2 og 15-3. Evt. krav fremsettes skriftlig.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll Førstegangsbehandling : Detaljreguleringsplan for Storgata 71, Raufoss (PLANID: 0529174)**
- 2 Førstegangsbehandling : Detaljreguleringsplan for Storgata 71, Raufoss (PLANID: 0529174)**
- 3 Bestemmelser revidert 28.08.2022**
- 4 plankart revidert 25.08.2022**
- 5 Planbeskrivelse revidert 25.08.2022**
- 6 Illustrasjonsplan revidert 25.08.2022**
- 7 Merknader samlet**

Bakgrunn for saken

Saken var til førstegangsbehandling i Planutvalget 2.5.2022 sak 31/2022 – se vedlegg 1 og 2. Planutvalget vedtok å legge planen ut til høring, og denne ble gjennomført i perioden 30. mai til 13. juli 2022. Offentlige instanser og naboer ble tilskrevet i egne skriv.

Planforslaget med tilhørende vedlegg ble kunngjort på kommunens hjemmesider og i Totens blad den 1. juni 2022. Det ble avholdt åpent møte på Rådhuset den 20. juni 2022. Til sammen 10 personer møtte opp, inkludert representanter fra forslagsstiller, plankonsulent og kommunen. Planen ble presentert og deltagerne stilte spørsmål til planene.

Det kom inn 7 innspill til planforslaget. Innspill ligger vedlagt, og er vurdert nedenfor.

Med bakgrunn i innkomne merknader er plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse revidert etter høringa, jfr. forslag til vedtak.

Vurdering

Innspill fra Elvia, datert 8.6.2022:

Elvia uttaler at de har nettanlegg i området, som det må tas hensyn til ved utbygging. Videre ser Elvia at det ut fra skissert utbygging vil være behov for ny nettstasjon i området. Det må følgelig avsettes areal til dette i planen, evt. åpnes for slik nettstasjon i planbestemmelsene. Utbygger må ta kontakt med Elvia i god tid før utbygging for å avklare strømforsyning.

Kommunedirektørens vurdering: Uttalelsen er oversendt til forslagsstiller. Det har vært et særmøte med Elvia og tiltakshaver for å se på etablering av en nettstasjon innenfor planområdet. I forbindelse med å etablere stasjoner for lading av El-bil trengs det en stor nettstasjon som blir etablert i direkte nærhet av ladestasjoner. Det er avsatt et område på plankart for energianlegg. Det er satt inn bestemmelse for energianlegg samt en bestemmelse til hensynsone høyspenningsanlegg.

Tiltakshaver har vært i kontakt med naboen for å få et samtykke for å etablere nettstasjonen 1 meter fra nabogrensa. Hensynsone vil påvirke nabotomt. En ladestolpe gir i dag fra 3,7 Kwh og opp mot ca 400 kwh (dette er stadig økende) Uno - X mobility vil utplassere 2 stk stolper som hver kan lade med 360 kwh. Det kan stå to biler ved hver stolpe, hver bil vil da lades med 180 Kwh. Dersom behovet melder seg vil de sette opp en stolpe til, dvs at det er mulighet for lading av 6 biler. Anlegget som er beskrevet under er veldig effektivt, dvs bilene bruker kort tid på å få ladet opp batteriet. På lignende steder blir det brukt 22 Kwh og 60 kwh ladere. Derfor vil Uno-X mobility starte med anlegg av 2 ladestolper som kan betjene 4 biler. I istedenfor å etablere 5 ladeplasser som sto i planforslaget som lå ute på høring.

Innspill fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 17.6.2022:

Planforslaget framstår som et grundig og godt stykke planarbeid. I forhold til overvannshåndtering framhever NVE at flere tette flater pga. fortetting, kombinert med økt nedbør og høyere temperatur, fører til nye utfordringer og økt skadepotensiale. NVE forventer derfor at det fokuseres på dette i nye arealplaner.

Den konkrete planen legger opp til infiltrasjon som kan håndtere 25-års gjentaksintervall for regn med 40 % klimapåslag. NVE ser dette i utgangspunktet som positivt, men viser likevel til høringsforslag for revisjon av plan- og bygningsloven. I dette forslaget legges det opp til at det som hovedregel skal dimensjoneres for 100-års gjentaksintervall. NVE anbefaler derfor på generelt grunnlag at kommunen dimensjonerer for økte verdier.

NVE tar geoteknisk rapport til etterretning. Området berøres ikke av aktsomhetskart for flom, pga. store terrengforskjeller ned mot Hunnselva. NVE ser det som positivt at arealer ned mot Hunnselva reguleres til naturområde, og at kantskogen ivaretas på en god måte.

Kommunedirektørens vurdering: Løsninger for overvann, samt dimensjoneringen av disse, har fått økt fokus i kommunen de senere årene, og i dette konkrete planarbeidet har det vært diskusjon om hvilket gjentaksintervall som skal benyttes. Kommunen har per i dag ikke definert dette i kommuneplanen, og har derfor støttet seg på nabokommuner som bruker 25-års gjentaksintervall. I revidert kommuneplan vil det settes opp tydeligere føringer til utforming og dimensjonering av overvannsanlegg.

Øvrige kommentarer fra NVE tas til etterretning.

Innspill fra Statens Vegvesen datert 5.7.2022:

Statens vegvesen anbefalte ved oppstart at det settes av tilstrekkelig areal til framtidig sykkelveg med fortau langs Storgata. Det er bl.a. satt av planleggingsmidler for Storgata i 2024 og 2025.

I forslag til plankart er eksisterende gang- og sykkelveg regulert inn. I tillegg er det satt av areal til framtidig utvidelse (annen veggrunn) nord for ny avkjørsel. Sør for denne er reguleres det torg inntil dagens gang- og sykkelveg. Det må gjennom planens bestemmelser sikres at det ikke blir etablert tiltak som hinder framtidig oppgradering av gang- og sykkelvegen langs Storgata.

Kommunedirektørens vurdering: Det er positivt at det planlegges oppgradering av Storgata. I forhold til torgområdet, vises det til vurdering av innspill fra fylkeskommunen nedenfor.

Innspill fra Bane NOR datert 5.7.2022:

Bane NOR er bekymret for at dagligvarebutikken vil medføre økt kryssing av planovergangen i Furulybakken. Bane NOR etterlyser egen konkret vurdering av tiltakets påvirkning i forhold til jernbane, og om det bør gjennomføres tiltak på planovergangen. Bane NOR ber kommunen gjennomføre en konkret vurdering av sikkerheten til myke trafikanter som vil krysse jernbanen for å komme til butikken, og vurderer hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Kommunedirektørens vurdering: Bane Nor har et samfunnsansvar i forhold til økt trafikk på Gjøvikbanen. I dette lyset hadde det vært naturlig at Bane Nor hadde gjennomført en Ros analyse og hadde vurdert eventuelle tiltak. Kommunen prøver stadig å komme til et samarbeid med Bane Nor i forhold til utvikling av Raufoss by og tettstedene Reinsvoll og Eina.

Innspill fra Mattilsynet datert 5.7.2022:

Mattilsynet går ut fra at planområdet er tilknyttet offentlig vann, og har tilstrekkelig kapasitet for eksisterende og nye mottakere.

Kommunedirektørens vurdering: Området har offentlig vannforsyning, og kapasitet er avklart tidlig i planprosessen. For øvrig etablerer Vestre Toten kommune ny vannledning mellom Storgata og Knut Hamsuns veg i 2022, for derigjennom å sikre tosidig vannforsyning til området.

Innspill fra Innlandet fylkeskommune datert 11.7.2022:

Planfaglige forhold: Det er positivt at butikken trekkes ut mot gata, og at parkering legges i bakkant. Det hadde likevel vært positivt om byggets inngangsparti kunne ha vendt seg mot sentrum i sør. Ideelt sett burde det også ha vært sett på samlokalisering av innkjøring med eksisterende virksomhet i sør (Circle K).

Samferdsel: Fylkeskommunen aksepterer kjøremåte C for adkomst. Større kjøretøy vil ha fremkommelighetsproblemer i rushtiden, men antar at det ikke dreier seg om mange store kjøretøy i disse periodene. Slik utforming forutsetter at Statens vegvesen som skiltmyndighet godkjenner nedsatt fartsgrense fra 60 km/t til 40 km/t. Fylkeskommunen vurderer det som naturlig at 40-sona forlenges, ettersom en dagligvarebutikk vil tydeliggjøre starten av sentrum på Raufoss.

Fylkeskommunen forutsetter at frisktsoner utformes i hht. vegnormaler (SVV håndbok N100).

Reguleringsbestemmelsene § 4.1 e) sier at det skal inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Dette skal være Innlandet fylkeskommune som vegeier, men fylkeskommunen ser ikke at det er behov for slik avtale her. Setningen kan følgelig strykes.

Byggegrenser/arealformål: Det planlegges utvidelse av gang- og sykkelveg langs Storgata, og det må derfor settes av areal for 3 m sykkelveg og 2 m fortau, samt skulder/rabatt kjørebane og evt. grøft på innsiden. Dette kan gjøres ved flytte formålsgrenser eller ved å justere byggegrensa. Det kan derfor være aktuelt å flytte forretningsbygget lengre vekk fra vegen.

Intern trafikksikkerhet: Det bør sees på mer optimale løsninger for å skille myke trafikanter fra kjørende inne på området. Oppmerking på asfalt fungerer dårlig vinterstid. Kan det f.eks. sees på rundkjøringsmuligheter på parkeringsarealet? Fylkeskommunen oppfordrer til at det ses på en bedre utforming av interne arealer.

Sykkelparkering: Denne bør legges til rette for at sykler kan låses og stå under tak.

Kommunedirektørens vurdering:

Fylkeskommunens innspill knyttet til plassering og utforming er gode og konstruktive. De kommer likevel noe sent i planprosessen, ettersom byggets utforming og plassering har vært godt kjent siden varsel om oppstart av planarbeidet.

Forslagstiller er enige i at det prinsipielt er fordelaktig å sambruke fellesarealer for å oppnå de effektene Innlandet Fylkeskommune peker på. Eksisterende arealer i sør er imidlertid selvstendige næringsarealer, bestående av blant annet vaskehall og etablerte arealer knyttet til dette. Sambrukseffekten vurderes til å være liten i praksis, både på grunn av funksjoner og plassering av eksisterende bygg på tomta, det er på bakgrunn av dette ikke ønskelig å gjøre bygningsmessige omrokninger på tomta. Slik bygget er plassert nå oppnår man også en trapping av næringsbebyggelsen mot sør, og som følge av at bygget innenfor planområdet vil være det første man kommer til fra nord, er vurderer vi det som mest riktig at bygget legges langs eiendommens sørside. En plassering mot nord vil være lite hensiktsmessig for tilstøtende privatbolig i nord. Kommunedirektøren slutter seg til vurderingen av forslagstiller.

Når det gjelder vurderinger knyttet til valg av kjøremønster mener tiltakshaver at dette er godt vurdert tidligere i plansaken, og viser til ROS-analyse ang. trafikksikkerhet. Kommunedirektøren slutter seg til vurderingen av tiltakshaver.

Kommunedirektøren slutter seg til fylkeskommunens vurdering av fartsgrense, samt at setning om gjennomføringsavtale strykes fra bestemmelsene. Det har vært et møte med Statens Vegvesen og Fylkeskommune om framtidig utvidelse av gang- og sykkelveg langs Storgata og om fartsgrense. Fylkeskommunen som vegeier skal sende en søknad til Statens vegvesen som skiltmyndighet for å forlenge 40- sone.

I samsvar med Statens Vegvesen og Fylkeskommunen skal tiltakshaver ivareta 8 meter (3 meter sykkelveg, 2 meter fortau, 3 meter grøft på innside av fortau) til framtidig utvidelse av gang- og sykkelveg langs Storgata. Hvis det blir 40 – sone er det ikke noe behov for en grøft mellom kjørebane og sykkelveg. Illustrasjonsplan og plankart er justert slik at arealet til framtidige situasjon blir ivaretatt.

Innspill fra Uno-X Norge AS den 13.7.2022:

Uno-X skal drifte vaskehallen i planområdet, og framhever fargesettingens betydning for deres konsept. Uno-X mener gulfargen er brukt på en god estetisk måte, der det bl.a. brytes opp med glassflater. En annen farge ville gitt området et økt industripreg, og redusert den gjenkjennerende effekten. Vaskehallen plasseres dessuten lengst inn på området.

Kommunedirektørens vurdering: En helt gul fasade, som ble presentert med et bilde av en eksisterende vaskehall i Elverum, vil bryte ned kvaliteten av områdets utvikling. Fasadene av den nye Rema 1000 butikk blir etablert med en kombinasjon av tre kledning og tegl. Kommunen har i dialog med Rema 1000 oppnå et inngangsparti til Raufoss by av høy kvalitet. Da er det naturlig at øvrige bygg innenfor planområdet, i lys av estetikk og byggeskikk, tilslutter seg til det.

Markedsføring for Uno – X er viktig. Gulfarge er tillat på øverste del under tak av fasaden.

Oversikt fra alle endringer ift planforslag

- Planbestemmelsene:

- § 1.1.3; mht gulfarge; Vaskehall tillates oppført med platekledning med gul farge, og bruk av glass. Fasaden er ikke tillat i gulfarge mens, øverste del under tak kan ha gulfarge. Jfr. Vedtak Planutvalget (behandling sak 31/2022 i møte den 02.05.2022)
- § 1.1.8 Parkeringskrav; punkt b; antall plasser for ladning av elbil er endret fra 5 til 4.
- § 1.1.8; Parkeringskrav; punkt d; overbygd sykkelparkering i nær tilknytning til inngangsparti og overbygd parkeringsplasser for sykkel til ansatte. Jfr. innspill fra Innlandet fylkeskommune
- § 2.1.2; det er satt inn dato fra revidert illustrasjonsplan
- § 2.1; det er satt inn arealformål Energianlegg (BE) Jfr. innspill fra Elvia
- § 2.2.3. Torg; overbygd sykkelparkering, Jfr. innspill fra Innlandet fylkeskommune
- § 3.1.3. det er satt inn; hensynssone høyspenningsanlegg
- § 4.1 punkt e; setning om gjennomføringsavtale med Statens vegvesen strykes. Jfr. innspill fra Innlandet fylkeskommune
- § 4.1. tilføyet punkt g; Før det kan gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 skal turstien innenfor formål Naturområde, GN1 være opparbeidet.
- § 5.1; illustrasjonsplan; det er satt inn dato fra revidert illustrasjonsplan.

- Planbeskrivelse:

- § 2.5.1. eksisterende reguleringsplaner; det er satt inn riktige utklipp av plankart og riktig beskrivelse av eksisterende reguleringsplaner.
- I hele planbeskrivelse er det tatt inn endret situasjonsplan. Jfr. innspill fra Innlandet fylkeskommune
- § 7 det er satt inn en beskrivelse av dialog med Statens Vegvesen og Fylkeskommunen i Innlandet jfr. Innspill fra Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune.
- § 4.2 plankart; det er satt in justert plankart og arealregnskap, Jfr. innspill fra Innlandet fylkeskommune
- § 4.4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; det er satt inn arealformål til Energianlegg (BE)
- § 4.4.2. Hensynsoner; det er satt inn hensynsone høyspenningsanlegg.

- Plankartet:

- Byggegrense mot Storgata flyttes, jfr. innspill fra Innlandet fylkeskommune
- det er avsatt areal til en nettstasjon (Energianlegg (BE)).
- det er satt inn en hensynsone høyspenningsanlegg

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte planforslag vedtas slik det foreligger.

Bjørn Fauchald

Kommunedirektør

Eirik Røstadsand

Plansjef