

Problemnotat - oppstart av reguleringsplan for Elite bil på Raufoss, Vestre Toten kommune



Problemstilling 1: Forhold til gjeldende kommuneplan og krav om KU/planprogram

Utdrag fra veileder til KU-forskriften:

1.6 Nærmere om unntakene i § 6 b og § 8 a

I § 6 bokstav b og § 8 bokstav a er det unntaksbestemmelser som sier at reguleringsplaner for tiltak i *vedlegg I* og *vedlegg II*, er unntatt fra utredningsplikten dersom det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Mange tolker denne bestemmelsen til å gjelde alle reguleringsplaner så lenge reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel, og det er gjennomført en konsekvensutredning av kommuneplanen. Dette er en mistolkning som trolig henger igjen fra tidligere bestemmelse i pbl. § 12-10 om at «Konsekvensutredning kan utelates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel [...]». Som omtalt i veilederens kapittel 1.3, ble denne bestemmelsen opphevet ved endringer i plan- og bygningsloven i 2014.

Bestemmelsene i §§ 6 b og 8 a, setter to vilkår til når et unntak fra KU-plikt kan påberopes for en reguleringsplan. Det konkrete tiltaket (dvs. prosjekttiltaket som beskrevet i reguleringsplanen) må ha vært utredet på et tiltaksnivå tidligere (se pkt. 1.1 siste avsnitt), og reguleringsplanen for tiltaket må være i samsvar med denne tidligere planen. Unntaket gjelder ikke dersom det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering av arealer til utbyggingsformål, for eksempel i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Planforslaget er i strid med arealformålet i gjeldende kommuneplan (boligformål). I forslag til ny kommuneplan (høringsforslag 2023) er arealet foreslått til sentrumsformål 2 (ytre sentrumssone). Det er fremmet innsigelse til denne delen av kommuneplanen, jfr. utsnitt fra uttalelse (Innlandet fylkeskommune) og innsigelse (Statsforvalteren i Innlandet):

Fylkeskommunedirektørens vurdering er at det spesielt er satt av et for stort areal til rent sentrumsformål. I ytre sentrumssone er det tatt med et stort omfang av eksisterende boligområder. Fylkeskommunedirektøren savner en planbeskrivelse som forklarer nærmere hva som er ment med utviklingen av disse arealene. Det kan være mer hensiktsmessig at størstedelen av disse arealene fortsatt avsettes til boligformål og at det kan tillates høy utnyttelsesgrad med tanke på fortetting. Eventuelt at det også åpnes for å tillate noen andre arealformål, men da mer definert og avgrenset. En annen mulighet for å gi bedre styring kan være å gi en tydelig begrensning på antall kvadratmeter detaljvarehandel i ytre sentrumssone. Eller at det defineres konkret i hvilke deler av ytre sentrumssone det tillates ulike funksjoner ut over boligformål.

Utvidelse av sentrumssone Raufoss

Statsforvalteren er bekymret for at utvidelsen av sentrumsformålet kan føre til et utflytende tettsted som ikke fremmer kompakt stedsutvikling med god kvalitet. Det er blant annet åpnet for detaljhandel, tjenesteyting og kultur i den utvidede sonen. Slik bestemmelsene nå er formulert vil også plass- og transportkrevende varehandel kunne etableres i sone 2. Det er ikke gjort nærmere rede for utvidelsen av sone 2. Det hadde vært ønskelig med en bedre beskrivelse av dette grepet.

Tiltakshaver ønsker å drøfte om planprosess uten krav til planprogram og KU kan aksepteres for planen, jfr. pågående kommuneplanprosess.

Problemstilling 2: Forhold til fylkesveg 2368 Storgata på Raufoss

Det er utarbeidet skisseprosjekt på et tidlig stadium i planleggingen. Det er viktig å få avklart flere forhold knyttet til fylkesveg 2368 Storgata så tidlig som mulig i prosessen. Aktuelle problemstillinger:



Byggegrense mot fv. 2368 for ny bebyggelse, men også for p-plasser?

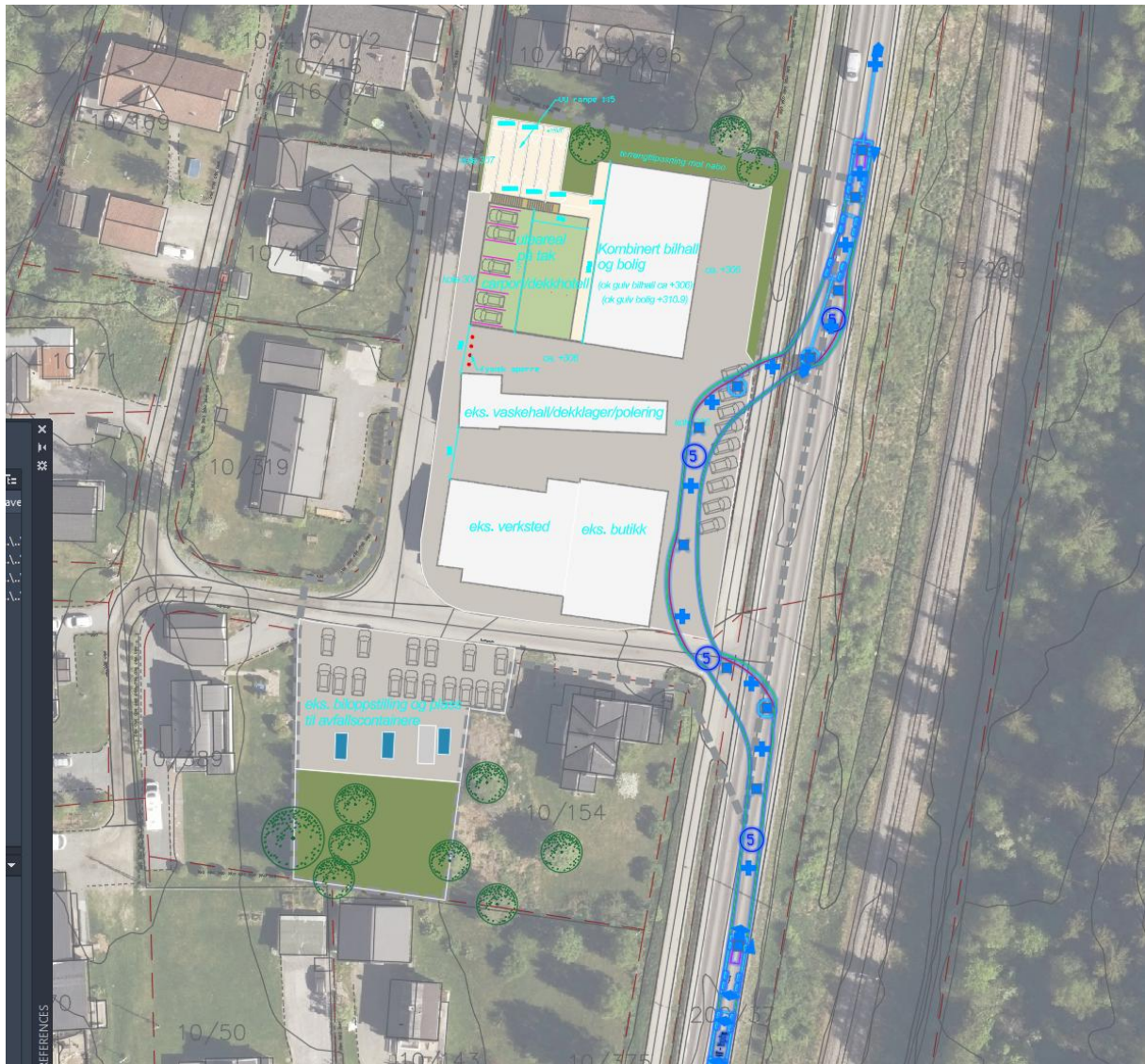
Evt. mulighet for å etablere ny, egen innkjøring for Elite Bil, for derigjennom skille denne fra boligtrafikk på eksisterende avkjørsel i sør?

Behov for kryssutbedring, eksisterende avkjørsel?

Tiltakshaver ønsker å avklare hvilke muligheter og evt. hvilke begrensninger knyttet til fv. 2368, som må legges til grunn for planarbeidet. Det er viktig å avklare dette så tidlig som mulig i planprosessen. Se foreløpige skisser med sporingskurver:

Alt 1 med ny avkjørsel i nord:

Det vil være naturlig at den nordre avkjørselen er enveiskjørt, enten inn eller ut. Kjøreretning må vurderes nærmere.



Alt2

Der lastebilen kjører inn i Melbyvegen og rygger tilbake i retning «lekeplassen» og kjører ut i fv. Vi anser dette som et dårlig alternativ mtp. naboer og blandet trafikk osv, men har tatt det med slik at det kan vurderes.

