

NOTAT

Til:	Vestre Toten kommune Øvrige myndigheter innkalt til regionalt planforum, den
Oppdragsgiver:	Elite Bil Eiendom AS
Plankonsulenter:	Einar Nordengen og Hans Olav Egge
Emne:	Tilleggsutredning KU, detaljregulering for Storgata 78
Dato:	27.03.2025

Bakgrunn

Feste Landskap Arkitektur AS har utarbeidet planinitiativ for Storgata 78 og Melbyvegen2. Det er berammet sak til møte i Planforum den 8. april. Vestre Toten kommune har utarbeidet et notat som omtaler temaer som ønskes drøftet, herunder kravet til konsekvensutredninger.

På bakgrunn av dette har vi gjort en tilleggsvurdering etter KU-forskriften. Det bes om at vår vurdering gjennomgås av Vestre Toten kommune før møtet.

Gjennomgang KU-forskriften

I henhold til § 6 andre ledd bokstav b i KU-forskriften, skal reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i forskriftens vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram.

Vi har gjennomgått Vedlegg I, og mener at planen ikke omfattes av tiltak nevnt i dette vedlegget.

- Punkt 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m². Dette punktet kommer ikke til anvendelse som følge av planområdet omfang.
- punkt 25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Her mener vi dette punktet ikke kommer til anvendelse da, det er næringsdelen av prosjektet som avviker fra gjeldende plan.

I henhold til forskriften § 8 andre ledd bokstav a skal reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II vurderes nærmere og konsekvensutredes *dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

På bakgrunn av dette har vi også gjennomgått vedlegg II for å avdekke om tiltaket er nevnt her. Det er spesielt vurdert:

- Punkt 10 B Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg. Dette punktet kommer ikke til anvendelse som følge av planrådets omfang.
- Punkt 11 J Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Tiltaket faller inn under punkt 11J, og med det konsekvensutredes **hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**.

I det påfølgende må det derfor vurderes om kriteriene for *vesentlige virkninger for miljø og samfunn* gjøres gjeldene. Forskriftens § 10 definerer disse kriteriene. I 10 c, som vurderes som relevant, nevnes:

- statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser.

Innsigelsene fra regionale myndigheter knytter seg at sentrumssonen i Raufoss strekker seg for langt ut, og at det ikke bidrar til et kompakt sentrum, slik statlige retningslinjer har forventet.

I planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, som trådte i kraft i januar i år, beskriver retningslinje 3.3 knyttet til handel og tjenester at: *Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen.*

Bil er en «plasskrevende vare» som ut ifra dette skal plasseres i B- og C områder, dvs. i ytterkant av sentrum.

Utgangspunktet er at en bilbutikk slik som Elite Bil ikke er egnet å lokalisere nærmere sentrum, og at det er en type forretning som skal plasseres i ytterkant av sentrum, slik også kommunens opprinnelige forslag til ny kommuneplan åpnet for. I utgangspunktet mener vi at forslaget i seg ikke er i strid med retningslinjene.

Forholdet til kommuneplanen under revisjon

Det vil være av betydning om *kriteriet vesentlige virkninger for miljø og samfunn* hvordan Vestre Toten kommune selv ønsker å samarbeide med regionale myndigheter for å få frafalt innsigelsene, og hvordan kommunen selv ønsker at Raufoss skal utvikle seg.

- Velges det å trekke forslaget om sentrumsformål på eiendommen tilbake, faller innsigelsen bort av seg selv.
- Slik innsigelsen er begrunnet finnes det imidlertid flere andre løsninger:
 - Vestre Toten kommune gjør en begrenset innsnevring, som gjelder eiendommene nord for Melbyevegen 2.
 - Dette, eventuelt også i kombinasjon med tydeligere bestemmelser for hva som tillates innenfor sonen.

Vi i Feste Landskap Arkitektur er ikke kjent med hvordan arbeidet med revisjonen av kommuneplanen, eller om det er berammet meklingsmøter.

Til syende og sist blir dette en skjønnsmessig vurdering der det både kan argumenteres for at planen får vesentlige virkninger, og at den ikke gjøre det.

Uavhengig av dette er det helt klart at det er forholdet til vedlegg II i forskriften som kan medføre krav til KU, noe som innebærer at det ikke er krav til planprogram, og at det kan kunngjøres planoppstart uten at dette utarbeides.