

SAKSFRAMLEGG

<b>Sak nr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
	Formannskapet	

**Mindre endring reguleringsplan Storhaugen**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Forslaget til endring av reguleringsplan Storhaugen, sendes ut til berørte parter og myndigheter for mulighet for uttalelse jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for uttalelse settes til 15. august.

**Vedlegg:**

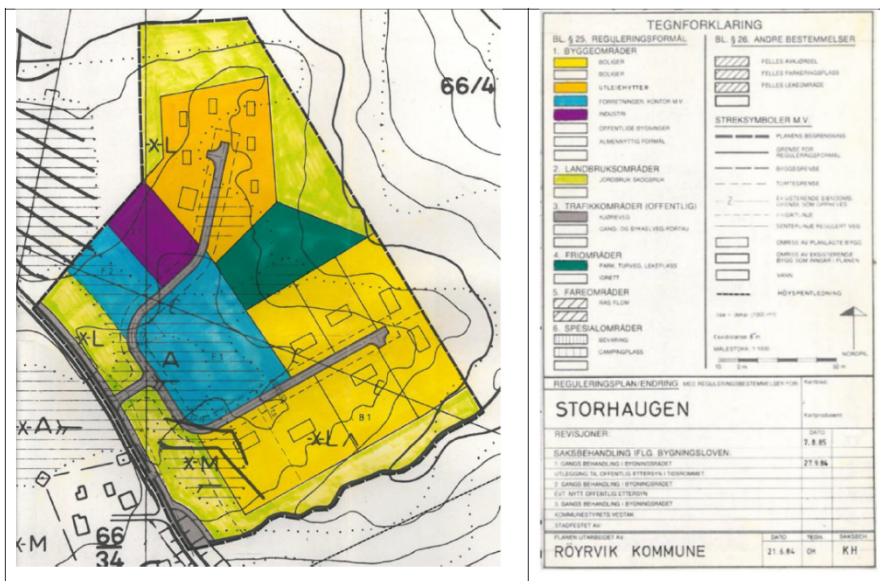
- Plankart
- Planbestemmelser
- Endringsbeskrivelse
- Støyutredning

**Hjemmel for behandling:**

Plan- og bygningslovens § 12-14.

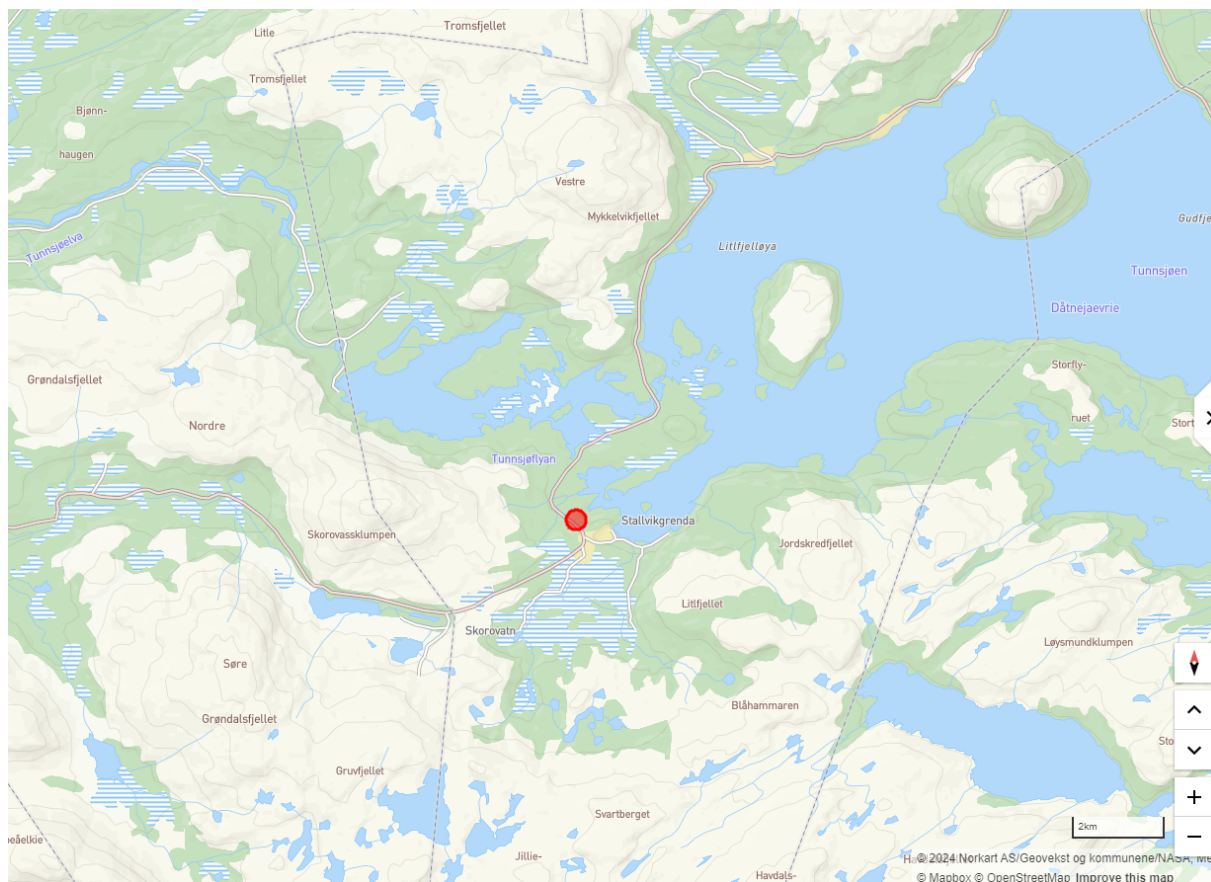
**Saksopplysninger**

Det søkes om endring av reguleringsplanen Storhaugen, plan-id: 1985001. Eksisterende reguleringsplan er fra 1985 og legger til rette for boliger, utleiehytter, forretning/kontor og industriformål. Plankartet ser ut som følgende;



Eksisterende plankart.

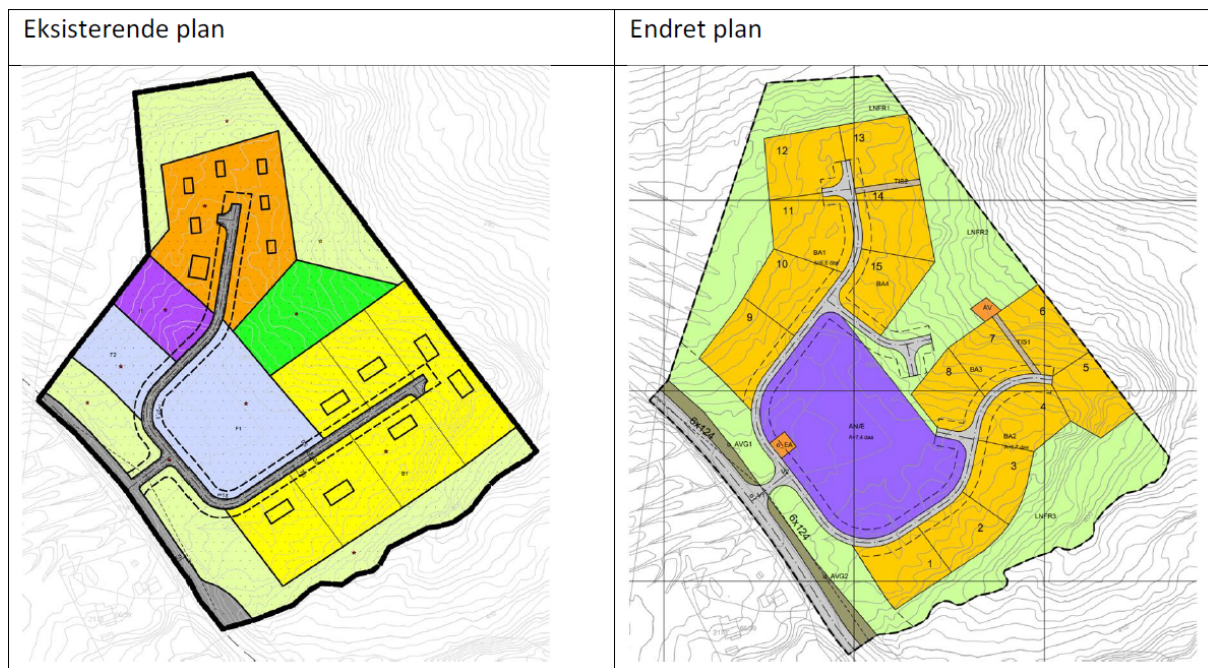
Området er per i dag ikke utbygd, men det er etablert avkjørsel fra fylkesveien og opparbeidet lagerplass til blant annet vedproduksjon innenfor planområdet. Området er lokalisert ved Stallvika i vestenden av Tunnsjøen.



Oversiktskart som viser beliggenheten til planområdet.

Med i bakgrunn i ønske om å legge til rette for datasenter i Røyrvik kommune, er det nå utarbeidet forslag til endring av den eksisterende planen. I 2023 ble ikke datasenter lenger definert under formålet «industri», men under formålskategorien «annen næring». Dette gjorde at det ble startet arbeid med en planendring.

Ing. Jorleif Lian AS har på vegne av forslagsstiller Exanorth AS, utarbeidet forslaget til endring av plan. Forslaget holder seg innenfor hoveddrammene i eksisterende plan og tar utgangspunkt i eksisterende plankart. Det er gjort noen justeringer av veier og tomter, for å få de bedre tilpasset terrenget, samt at industri/forretningsformålet endres til «annen næring». Endringene er for øvrig beskrevet i vedlagte endringsbeskrivelse.



*Eksisterende og nytt plankart.*

Det er gjort noen mindre justering av planavgrensningen for å sammenfalle planavgrensningen med eiendomsgrensene, dette medfører at planområdet øker med ca. 3 daa. Dette arealet settes av til LNFR-areal i plankartet. Ellers legges det opp til kombinertformålet fritidsbolig/bolig for tomtene, noe som gjør at man ikke skiller hvilke tomter som kan bebygges med bolig og hvilke man kan be bygge med fritidsbebyggelse. Det er også gjennomført en støyutredning i forbindelse med planarbeidet. Denne ligger med vedlagt som vedlegg til saken.

Den omsøkte endringen er vurdert til å komme under plan- og bygningslovens § 12-14. Endringer som kommer under denne kategorien må ikke kunne påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftslivsområdet. Før et endelig vedtak fattes, skal saken forelegges berørte myndigheter, eiere og festere ev eiendommene, samt andre berørte parter som skal gis anledning til å uttale seg.

#### **Vurdering:**

Planendringen vil ikke gå utover hoveddrammene i den eksisterende planen, og inneholder kun praktiske justeringer som vil kunne være positive for at planen skal kunne bli realisert. Planendringen vil legge til rette for at det kan etableres datasenter i Røyrvik kommune. Noe som igjen vil kunne gi muligheter for økt inntekt til kommunen som følge av salg av konsesjonskraft. Samtidig gjøres reguleringsplanen mer egnet også for eventuelt annen utbygging gjennom oppdatert plankart og planbestemmelser tilpasset dagens standard for bolig/fritidsboliger.

Kommunedirektøren mener at endringen ikke vil kunne medføre vesentlige ulemper for hverken naboer eller omgivelser og heller ikke vil kunne betydelige negative konsekvenser for natur eller friluftsverdier. Det anbefales med bakgrunn i dette at planen sendes ut til berørte parter og naboer for mulighet for uttalelse jfr. plan- og bygningslovens § 12-14.