

Brumunddal sørvest utfyllende regulering virksomheter 2 - områderegulering med forenklet prosess - Sluttbehandling**Sluttbehandles i:**

Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
19/1256	19/23366	PlanID- 2014010835-3, PlanNavn- Brumunddal sørvest utfyllende regulering virksomheter 2, Plantype- OMRREG FORENKLET, GNBN-5/100, K2-L12	Johanne Aasnæs Sørum
DokumentNR: 11			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	19.06.2019	048/19

Dokumenter:

Plankart, utsnitt A3, datert 11.6.2019	Vedlegg 1
Planbestemmelser for hele områdereguleringsplanen, sist endret 11.6.2019	Vedlegg 2
Planbeskrivelse for utfyllende regulering (m oversiktskart), sist endr. 11.6.19	Vedlegg 3
Oppsummering av uttalelser, datert 11.6.2019	Vedlegg 4

Fakta:

Planområdet ligger i Brumunddal, ved innfartsveg fv.84 fra vest, inntil Skansbekken og avgrenses i nord mot Dovrebanen og i sør mot fv84 Ringsakervegen og i øst mot eksisterende veg og bebyggelse. Området er tidligere regulert som del av områdereguleringsplan for Brumunddal sørvest, og skal nå klargjøres for tomtesalg og utbygging. Dette er en utfylling av regulering som viser mer detaljert arealbruk enn områdereguleringsplanen som ble vedtatt i 2017. Forslag til utfyllende regulering er utarbeidet av Ringsaker kommune. Teknisk grunnlag for veg og infrastruktur er levert av Sweco på oppdrag fra kommunen. Utløsende årsak til at dette området klargjøres for utbygging nå, er at RIMO eiendom AS er tilbudt tomt som ledd i å frigjøre arealer og bygningsmasse for utvidelse av Grilstad AS' anlegg i Brumunddal.

FORSLAG TIL UTFYLLENDE REGULERING – HENSIKT OG INNHOLD

Hovedhensikten med planarbeidet er å fastsette plassering og utforming av kryss/avkjøring til fv. 84 og gjennom det oppfylle plankrav i områdereguleringsplanen. I tillegg til kryss/avkjøring, foreslås detaljering med intern adkomstveg og traséer/arealer for

infrastruktur inkludert trafo, VA og overvannsløsning. Utbygging vil berøre nærområdet rundt boligeiendommene Ringsakervegen 47, 49, 49a, 51 og 53 og næringseiendommen Ringsakervegen 45. Inntil boligeiendommene forslås det et vegetasjonsbelte kombinert med andre hovedformål. Hensikten med dette er å sikre skjerming mellom bolig og næring, og at sonen foran/på sørsiden av de nærmeste boligene holdes fri for høye bygg og brukes til parkering annen skånsom arealbruk nær boligene.

For mer info om planforslaget, se planbeskrivelse, vedlegg 3.

PLANPROSESS, HØRING OG MEDVIRKNING/SAMRÅD

Dette er en utfylling av områderegeringsplan for Brumunddal sørvest. Forslaget er fullt og helt innenfor rammene av områdeplanen og behandles med forenklet planprosess i samsvar med PBL §12-14.

Naboer inkludert Bane NOR og vegvesenet fikk først et forvarsel om forslag til utfyllende regulering i februar 2019. Grunnlaget for utfyllende regulering er utarbeidet i nær dialog med vegvesenet som vegmyndighet og berørte infrastrukturaktører som Eidsiva nett, tiltakshaver for pågående tiltak i fv. 84 med ny kulvert/bru over Skanselva og gs-veg på strekningen Skansvegen-Fremstadvegen. I forbindelse med planlegging av VA, overvann, veg og annen infrastruktur, har det vært dialog med Hedmark fylkeskommune v/fiskeforvalter om vassdraget og med andre berørte aktører vedrørende annen aktuell infrastruktur inkludert el-forsyning/trafo.

Alle berørte parter og myndigheter fikk varsel om forslag til utfyllende regulering i brev datert 15. mai, med frist for uttalelse 5. juni 2019. Fra eksterne parter har det kommet uttalelse fra Bane NOR SF, NVE, Hedmark fylkeskommune og Fylkesmannen i Innlandet.

Naboene er varslet to ganger, men det har ikke kommet noen innvendinger eller andre merknader.

Bane NOR signaliserte tidlig en restriktiv holdning til tiltak innenfor 30m avstand til Dovrebanen med henvisning til Jernbanelovens §10, men kan ikke si noe mer konkret om arealbehov til framtidig dobbeltspor på Dovrebanen.

NVE har ingen konkrete uttalelser til foreliggende planforslag, men forutsetter at tiltakene i fv84 med bru/kulvert fullt ut ivaretar hensynet til flomvannsføring i Skanselva. Ellers ber de om at områderegeringsplanens henvisninger til kotehøyde for flomnivåer oppdateres til NN2000.

Fylkeskommunen nevner hensyn til fisk og naturmiljø i Skanselva, og bekrefter at øvrige planfaglige og kulturminnefaglige hensyn er avklart i områderegering.

Uttalelse fra vegvesenet forelå ikke da saksutredningen ble avsluttet. Det har vært nært samråd med vegvesenet i arbeidet med grunnlaget for planforslaget til utfyllende regulering. Det gjelder blant annet plassering og utforming av avkjøring/kryss med fv84 Ringsakervegen. De kjenner derfor saken godt og forslaget skal være i samsvar med gitte innspill underveis. Vegvesenet har gang- og sykkelveg og ny kulvert/bru for fv84 over Skanselva under bygging og arbeidsdeling for gjennomføring av kryss/avkjøring til fv. 84 med tilpasning av gs-veg er

avklart. Byggeplaner for tiltak som berører fv. 84 skal uansett forelegges og godkjennes av vegvesenet.

Uttalelser og endringsforslag er oppsummert i vedlegg 4.

Vurdering:

Det viktigste her er å oppfylle plankravet, fastsette avkjøring til fv84 og når det nå skal bygges på dyrket mark; holde fast ved ambisjonene om at det skal bygges ut med høy grad av utnytting.

AREALUTNYTTELSE I SONEN LANGS DOVREBANEN OG PLANER FOR FRAMTIDIG DOBBELTSPOR.

Muligheten for arealutnyttelse i 30 m sonen langs Dovrebanen kan være den største usikkerheten ved utbygging av området. Kommunen ønsker dobbeltspor gjennom kommunen. Samtidig er eventuell båndlegging av arealer langs Dovrebanen negativt i forhold til effektiv arealutnyttelse. Kommunen har derfor bedt Bane NOR om å avklare om det er deler av sonen langs jernbanen som bør båndlegges særskilt fordi det foreligger særlige hensyn som kan være til hinder for å kunne tillate terrengendring, opparbeiding av kjørearealer etc. innenfor 30 m sonen langs jernbanen jf. jernbanelovens §10. Bane NOR svarer at de ikke kan si noe mer konkret om trasé og arealbehov nå ut over at sonen vurderes som viktig for framtidig dobbeltspor. Det er en viss risiko for at Bane NOR vil avslå søknader om terrengendring etc. i 30 m sonen. Dersom Bane NOR bruker sin mulighet til å avslå søknad om terrengendringer/planering etc. med hjemmel i jernbanelovens §10, vil det måtte hensyntas ved tomtedeling og det vil redusere muligheten for å opprettholde høy grad av utnytting på felt «virksomheter 2-1».

Det betyr at usikkerheten består og at en ikke får endelig svar før en eventuell søknad om tiltak forelegges Bane NOR etter jernbanelovens §10. Samtidig har kommunen tillit til at Bane NOR håndterer dette på fornuftig måte.

HENSYNET TIL BOLIGENE INNTIL NÆRINGSOMRÅDET

Nødvendig bredde på sone mellom boliger og ny næringsvirksomhet er vurdert. Bredden er stor nok til å gi buffer, skjerming for innsyn og sikre avstand mellom boliger og høye bygg. Men ikke stor nok til at avstanden i seg selv beskytter mot eventuell støyende næringsvirksomhet. Dersom det skulle settes av en sone som uansett var «bred nok» for å beskytte også mot mulig støy, ville det legge beslag på svært store deler av området. Forslaget er en avveining mellom arealbruk, utnyttelse og påregnelige virksomhetstyper. Kommunen tar sikte på virksomheter med lite støy. Dersom mer støyende virksomhet skulle komme til området, må skjerming være en del av næringsanlegget jf. gjeldende reguleringsbestemmelser som gjør grenseverdiene i T-1442 (veileder om støy i arealplanlegging) gjeldende.

Naboene har fått brev med varsel to ganger med invitasjon til å ta kontakt for mer informasjon og/eller sende uttalelse. I og med at det ikke har kommet merknader, er det grunn til å tro at naboene er innforstått med at området klargjøres for utbygging.

ENDRINGER SOM FØLGE AV INNSPILL UNDER PLANPROSESSEN

Byggegrense langs jernbanen påføres også grønne områder GVA og GF for å unngå tvil og klargjøre forholdet til jernbanen.

Områdeplanen påføres flomhenvisning i NN2000 i tillegg til de som allerede er angitt. Dette gjelder andre deler av områdeplanen enn det som nå er gjenstand for utfylling, men kan tas inn uten ytterligere høring, siden det ikke endrer noe, men bare bidrar til å klargjøre gjeldende bestemmelser og gjør dem mer brukervennlige.

Byggegrense langs fv84 er noe justert på en kortere strekning. Hensikten er å sikre en tilstrekkelig bred sone mellom veganlegget og framtidig bygninger av hensyn til VA-ledninger i bakken.

Bane NORs merknader knyttet til jernbanelovens §10, ble besvart med en innarbeiding i reguleringsplanen etter forhåndsvarsling og før høringsperioden for planforslaget. Bane NOR hadde nok i utgangspunktet ønsket seg at reguleringsplanen sikret full båndlegging av arealet innenfor 30 m langs jernbanen. Kommunen valgte å opprettholde reguleringsplanens arealbruksformål, men planforslaget omfatter tekst som gjør forholdet til JBL §10 tydeligere enn i originalversjonen til områdeplanen fra 2017.

RÅDMANNENS OPPSUMMERING OG ANBEFALING

Utfylling av områdereguleringsplan kan sluttbehandles og vedtas av planutvalget med hjemmel i PBL §12-14. Det har ikke kommet informasjon som er til hinder for dette. Hensynet til framtidig dobbeltspor på Dovrebanen må vurderes fortløpende ved byggesaker. Kommunen må som selger av næringstomter, ta hensyn til at det kan bli behov for justering av tomtegrenser dersom Bane NOR avslår søknader om terrengendringer etc. med hjemmel i jernbanelovens §10. Dette vil i første rekke gjelde den tomtekjøperen som er aktuell nå; RIMO eiendom AS.

Forslag til vedtak:

Utfylling av områdereguleringsplan for Brumunddal sørvest for delområde «virksomheter 2», vedtas slik det fremgår av plankart datert 11.6.2019 og bestemmelser, sist revidert 11.6.2019.

Rådmannen i Ringsaker, 11.6.2019

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

19.06.2019 PLANUTVALGET

Votering:

Enstemmig vedtatt som innstilt.

PU - 048/19:

Vedtak:

Utfylling av områdereguleringsplan for Brumunddal sørvest for delområde «virksomheter 2», vedtas slik det fremgår av plankart datert 11.6.2019 og bestemmelser, sist revidert 11.6.2019.