

Brumunddal sentrum nord - områderegulering - Klage**Sluttbehandles i:**

Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
13/7722	20/33843	K2-L12, PlanID-2013110828, PlanNavn-Brumunddal sentrum nord, GNBN-32/257, Plantype-OMRREG	Johanne Aasnæs Sørum
DokumentNR: 172			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Planutvalget	09.09.2020	068/20

Dokumenter:

Oversiktskart med lokalisering av klager i planområdet	Vedlegg 1
Kart utsnitt ngsområde i Kroken – Klage nr 1	
Kartutsnitt – Klage nr 1- Bevaringsområde Kroken	Vedlegg 2
Kartutsnitt – Klage nr 2 - Fellesadkomst V2	Vedlegg 3
Kartutsnitt – Klage nr 3 og 4 - Gang og sykkelveg langs Fagerlundvegen	Vedlegg 4
Klage nr 1 - Geir Stenvåg og Roar Stenvåg, Kroken 8, datert 17. juli 2020	Vedlegg 5
Klage nr 2 - Idol Abdulahi, Skolevegen 19, 14.august.2020	Vedlegg 6
Klage nr 3 - Bausbakkvegen 18A og 18B - Eva Austad Finstad, Solveig-Olbjörg Brokstad og Arvid Brokstad, datert 9.8.2020	Vedlegg 7
Klage nr 4 - Kim Andre Skoglund Olsen og Victoria Bolstad, Fagerlundvegen 33, datert 14.8.2020	Vedlegg 8
Reguleringsbestemmelser - rettet bestemmelse 5.2, sist datert 26. aug.2020	Vedlegg 9

Fakta:

Kommunestyret vedtok områderegulering for Brumunddal sentrum nord den 17. juni 2020 sak 34/20. Vedtaket ble kunngjort 4. juli 2020 med opplysninger om klageadgang ved annonsering i aviser og eget brev til de berørte. Klagefrist var 14. august 2020. Klageperioden var forlenget på grunn av sommerferien. Ved klagefristens utløp var det kommet 4 klager. De fire klagenes følger som vedlegg og gjengis kort i sammendrag nedenfor.

1. Roar Stenvåg og Geir Stenvåg, Kroken 8 datert 17. juli 2020. Klager på at eiendommen er tatt inn i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Mener at det ikke har noen hensikt å bevare bolighuset. Huset har gjennomgått mange endringer og påbygginger slik at husets eksteriør ikke fremstår som opprinnelig. Det

protesteres også mot båndlegging av eiendommen med begrensede utviklingsmuligheter og verdiforringelse som følge av det.

2. Idol Abulahi, Skolevegen 19, datert 14.august.2020. Klager på regulert adkomstveg V2 over eiendommen, at det er for kort avstand mellom huset og regulert vegareal og andre ulemper.
3. Eva Austad Finstad, Bausbakkvegen 18A og Solveig-Olbjörg Brokstad og Arvid Brokstad Bausbakkvegen 18B, datert 9. august 2020. Eierne av Bausbakkvegen 18A og 18B protesterer mot gang- og sykkelveg. Den rammer eiendommen hardt fordi eiendommen er så liten. De ber også om at klagen gis utsettende virkning slik at gang- og sykkelvegen ikke skal kunne bygges før klagesaken er avgjort.
4. Kim Andre Skoglund Olsen og Victoria Bolstad, Fagerlundvegen 33 er positive til gang- og sykkelveg, men klager likevel fordi de mener at reguleringsplanen avsetter unødvendig stort areal til gs-vegen.

KLAGERNES FORHOLD TIL PLANEN OG PLANPROSESSEN

Alle klagerne har boligeiendommer innenfor planområdet. Klager nr 1 og 3 ga uttalelser ved offentlig ettersyn. Disse uttalelsene tok i hovedsak opp det samme som klagen. Klage 2 og 4 har ikke gitt skriftlig uttalelse tidligere.

LOVENS BESTEMMELSER

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker. Hvis planutvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. (Mindre endringer innen rammene for delegering fra kommunestyret, kan avgjøres av planutvalget.) Hvis planutvalget ikke finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til fylkesmannen.

Vurdering:

INNLEDENDE VURDERING – VIKTIGE HENSYN

Klagerne vurderes å ha klagerett. Alle klagerne er parter i saken ved at deres eiendommer inngår i reguleringsplanen. Alle har overholdt klagefristen.

Det legges vekt på at planvedtaket er en overordnet plan/områderegulering og at hovedmålsettingene for områdereguleringen er tilrettelegging for fortetting/omforming for økt utnyttelse av områder nær sentrum, inkludert bedre forhold for gående og syklende. Målet er å øke andelen som går og sykler innen tettstedet. Dette ligger til grunn for rådmannens vurdering av klagen.

Når det gjelder gang- og sykkelveg langs Fagerlundvegen, så er det også viktig å skille mellom forutsetninger og rammer i områdereguleringen og detaljeringer/tilpasninger som må avklares av fylkeskommunen som tiltakshaver ved prosjektering av gang- og sykkelvegen.

KLAGE VEDRØRENDE HENSYNSSONE BEVARING AV KULTURMILJØ

Klage 1. Roar Stenvåg og Geir Stenvåg, Kroken 8 ønsker lempeligere bevaringsbestemmelser for sin eiendom. I klagebrevet ber de om at Kroken 8 (32/56) «tas ut av planen» vedrørende krav om bevaring/tilpasning. Det vises til andre eiendommer innen hensynssonen som ikke har krav om bevaring av eksisterende bebyggelse, bare krav om tilpasning.

Bevaringsområdet i Kroken er grundig vurdert både ved utarbeidelse av planforslaget og ved gjennomgang etter offentlig ettersyn. Rådmannen var i utgangspunktet skeptisk til hensynssone i området, men etter ny vurdering før sluttbehandling inkludert fylkeskommunens uttalelse, ble sonen opprettholdt. Utvalget av eiendommer som inngår i bevaringsområdet er basert på fakta og faglig vurdering og det anses ikke aktuelt å ta ut enkelte eiendommer. Boligmiljøet i Kroken er nevnt i kommunens kulturminneplan. Området representerer boligutvikling knyttet til viktig industrivirksomhet i Brumunddals vekst og utvikling. Selv om Kroken 8 er endret, framstår den som del av et miljø.

Bevaringsbestemmelsene åpner for en viss utvikling med muligheter for tilbygg, fortetting og fradeling forutsatt at områdets skala opprettholdes. Det er krav om bevaring/tilbakeføring for bygningsmasse som stammer fra den opprinnelige bebyggelsen, mens nyere boliger på fradelte tomter har krav om tilpasning. Boligen i Kroken 8 er blant de opprinnelige bolighusene selv om det er endret og påbygd i likhet med flere av de andre boligene.

Bevaring og utvikling er to sider av samme sak for endringsprosesser i bestående bebyggelse. At et mindre område med kvaliteter bevares, anses ikke å være i konflikt med et generelt ønske om økt utnyttelse. Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Rådmannen opprettholder derfor sine vurderinger fra sluttbehandlingen og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Retting av feil i bestemmelsestekst. Klagen fra Stenvåg avdekker at det er en feil i teksten i bestemmelsene for eiendommer omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Gårds- og bruksnummerne er riktige, men det er en to feil i adresser oppgitt i parentes (Kroken 11a og 11b er feilaktig benevnt Kroken 11 og 11a). Feilen stammer fra kartgrunlaget før offentlig ettersyn. Dette rettes men har ingen juridisk betydning siden oppgitte gårds- og bruksnumre er korrekt. Det endrer heller ikke verken faktiske forhold eller vurderinger for Kroken 8.

KLAGE VEDRØRENDE FELLESADKOMST V2 MELLOM SKOLEVEGEN OG BERGER LANGMOENS VEG

Klage 2. Idol Abulahi, Skolevegen 19 ønsker konkret større avstand mellom regulert felles adkomstveg og bolighus. Han påpeker også at vegen vil være til hinder for plassering av garasje. Klagen tar også med ulemper som følge av felles adkomstveg (ferdsel, usikker framkommelighet/parkering, støy etc).

Rådmannen tolker klagen dithen at det primært ønskes større avstand mellom hus og veg. Regulert vegareal er lagt til eksisterende kjørearealer på eiendommene. Arealet ble noe justert og tilpasset eksisterende bygninger i området etter offentlig ettersyn. Dette ble gjort for å sikre at eksisterende uthus/garasje i Berger Langmoens veg 32 kan bli stående/kombineres med veg. Arealet V2 forbi Skolevegen 19 er skematisk formet i plankartet og bredden omfatter også sideareal for snø etc. Det er mulig med lokale tilpasninger dersom/når vegen gjennomføres.

Traséen/arealet det klages på, har to funksjoner:

- Felles adkomst der det ved fortetting/omforming er mulig å velge om boligene skal ha adkomst fra Berger Langmoens veg eller Skolevegen.
- Bestemmelsesområde #5 - Branngate. Brannbegrensende tiltak ved at en gjennomgående trasé deler opp et stort sammenhengende byggeområde som er i ferd med å fortettes med tett bebyggelse uten brannskiller. jamfør bestemmelsesområde #5.

Som veg er reguleringen av V2 forbi Skolevegen 19 først og fremst en sikring av en tilgjengelig trasé og tilrettelegging for framtidig fortetting. Berger Langmoens veg er en viktig hovedgate med stor trafikk og ved fortetting må det påregnes en restriktiv holdning til ny eller utvidet bruk av avkjørsler. Det kan ikke påregnes at det offentlige (fylkeskommunen eller kommunen) erverver areal/etablerer fellesadkomst med mindre det skulle være behov for avkjørselssanering langs Langmoens veg som hovedveg(fylkesveg) eller om fylkeskommunen og kommunen skulle være enige om at avkjøringer skal legges til Berger Langmoens veg for å skjerme/trafikksikre Skolevegen hovedtrasé for sykkel og gange (sykkelby).

Det er for så vidt et nytt moment at klager hadde tenkt å sette opp garasje i traséen for V2, men ut fra eksisterende bygningsplassering og bruk av tomta, ser det ut til å være flere muligheter for plassering av garasje for eksisterende bolig. En annen plassering av garasje kan også være bedre med hensyn til forebygging av brannspredning, ref. bakgrunn for bestemmelsesområde #5 branngate.

Bestemmelsene for V2 arealer i områdereguleringen (det er flere slike arealer) forutsetter også av disse vegene skal gi mulighet for smett/snarveg for gående som ledd i en mer åpen bydel med snarveger for myke trafikanter.

Rådmannen mener at regulert veg V2 er viktig for utviklingen i området, finner ikke grunn til å endre reguleringen og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

KLAGE PÅ GANG- OG SYKKELVEG LANGS FAGERLUNDVEGEN

Klage 3. Eva Austad Finstad, Bausbakkvegen 18A og Solveig-Olbjørg Brokstad og Arvid Brokstad Bausbakkvegen 18B, protesterer mot gang- og sykkelveg fordi det rammer eiendommen deres svært hardt. Regulert areal for gang- og sykkelveg tar et så stort areal av tomta deres at det vanskeliggjør utvendig vedlikehold i framtida. De mener at lokale tilpasninger er helt nødvendig og ber om befarig for å vurdere dette. De tar også opp ulemper med trafikkstøy og at fartsdumper gir ekstra støy. Klagerne fremmet tilsvarende synspunkter som merknader ved det offentlige ettersynet.

Klage 4. Kim Andre Skoglund Olsen og Victoria Bolstad, Fagerlundvegen 33, klager på arealavsetning til gang- og sykkelveg. De er ellers positive til bygging av gang- og sykkelveg, men klager fordi de mener at reguleringsplanen avsetter for mye areal og fremmer krav om erstatning for vegetasjon mm.

De to eiendommenes forutsetninger for å «tåle» arealavståelse til gang- og sykkelveg er svært ulike. Fagerlundvegen 33 (klage 4) er en relativt romslig eneboligtomt med god

avstand til veien. Bausbakkvegen 18 (klage 3) er et horisontaldelt tomannsbolig som er oppført på ei svært lita og trang tomt som ligger inneklemt mellom Bausbakkvegen og Fagerlundvegen.

Gang- og sykkelveg langs Fagerlundvegen er et viktig tiltak for å tilrettelegge for økt andel gange og sykkel og tiltaket er et trafikksikkerhetstiltak som er prioritert gjennom handlingsprogram for fylkesveger med bevilgning i 2021. Sidevalget er basert på eksisterende situasjon i forlengelsen av gs-veg inn mot byen langs Fagerlundvegen. Videre inn mot sentrum vil en gs-veg langs Fagerlundvegens nordside ligge på samme side av fylkesvegen som skolene og den vil lede mot planskilt kryssing under fylkesvegnettet i Ringsakervegen/Miljøgata. Sidevalg gjøres for hele strekningen, i et helhetlig perspektiv og med vekt på trafikksikkerhet. Det er Innlandet fylkeskommune som skal bygge gs-vegen langs Fagerlundvegen. Oppdraget er å bygge gs-veg langs eksisterende fylkesveg. Vegens senterlinje ligger fast. Flytting av veien er utenfor gs-vegprosjektet og vil være svært kostnadskrevende. Avstanden mellom boliger og biltrafikken med tilhørende støy vil ikke endres, men gående og syklende vil komme nærmere boligene når gs-vegen er bygd. I løpet av planprosessen har en gått bort fra sykkelbyprosjektets idealløsning (sykkelveg med fortau langs hovedveger) og konkludert med at både økonomiske og lokale forhold tilsier en smalest mulig løsning med en fortauslignende gs-veg. Slik smal løsning forutsetter også fortsatt lav fartsgrense i Fagerlundvegen.

Det er fylkeskommunens foreløpige arealvurdering som er grunnlag for vedtatt reguleringsplan. Fylkeskommunen er så vidt igang med detaljprosjektering, men sier at de skal tilpasse seg lokale forhold der hvor det er nødvendig. Det kan godt hende at det trengs noe mindre areal enn områdereguleringen viser, men det vil først kunne avklares i detaljprosjektering. Befaring med tiltakshaver for vurdering av aktuelle tilpasninger på stedet og detaljerte løsninger hører til i prosjekteringsfasen. Bausbakkvegen 18 (klage 3) er en av eiendommene som både fylkeskommunen og kommunen er klar over at berøres sterkt og vil kreve nennsomme løsninger og tilpasninger.

Rådmannen mener at vedtatt områderegulering er et akseptabelt plangrunnlag for gjennomføring av gs-veg prosjektet som er et prioritert prosjekt i handlingsprogram for fylkesveger. Med områdeplanens detaljeringsgrad er det ikke forsvarlig å sette arealet for gang- og sykkelveg smalere så lenge det ikke foreligger detaljerte planer for bygging av gs-veg. Det er viktig at fylkeskommunen har tilstrekkelig handlingsrom til å bygge i samsvar med krav i gjeldende vegnormaler. Klagene på gs-veg langs Fagerlundvegen er forelagt fylkeskommunen til orientering. Vurderingen ovenfor er basert på informasjon fra dialog med fylkeskommunen i slutfase av planarbeidet og nå i forbindelse med klagene.

Det er forståelig at situasjonen oppleves som krevende, spesielt for Bausbakkvegen 18 (klage 3) Likevel bringer ikke klagene noe nytt som gir grunnlag for å vurdere om reguleringsplanen bør endres. Rådmannen anbefaler at klagene vedrørende areal til gang- og sykkelveg langs Fagerlundvegen ikke tas til følge.

I klage 3 er det krav om utsatt iverksetting. Hovedregelen er at vedtak kan settes i verk når det er truffet. Rådmannen mener at det ikke er grunn til å gi klagen fra Bausbakkvegen 18 utsettende virkning. En har tillit til at fylkeskommunen gjør en god prosjekteringsjobb inkludert nødvendig dialog med berørte parter. Sidevalg er godt begrunnet. Sannsynligvis er

klagesaken uansett avgjort før byggestart siden gs-vegen skal prosjekteres først og derfor ikke er klart for bygging ennå.

RÅDMANNENS OPPSUMMERING OG ANBEFALING

Rådmannen finner ikke grunnlag for å ta klagen til følge og foreslå endring av reguleringsplanen. Bevaringsområdet i Kroken er godt faglig begrunnet. Regulert vegareal over Skolevegen 19 er viktig som ledd i tilrettelegging for ønsket utvikling i bydelen. Når det gjelder Fagerlundvegen må fylkeskommunen sikres tilstrekkelig areal for å gjennomføre gang- og sykkelveg som planlagt. En har tillitt til at fylkeskommunen finner gode løsninger for tilpasninger spesielt for eiendommer som får gang- og sykkelvegen inntil eller nær bolighus.

Alle de fire klagenes oversendes fylkesmannen som klageinstans.

Forslag til vedtak:

1. Klage fra Roar og Geir Stenvåg av 17. juli 2020 tas ikke til følge når det gjelder eiendommen Kroken 8 og hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Feil i teksten i bestemmelse 5.2 rettes slik det er beskrevet i saksframlegget og vedlagte bestemmelser siste datert 26. august 2020.

2. Klage fra Idol Abdulahi av 14. august 2020 tas ikke til følge når det gjelder regulert adkomstveg V2 over eiendommen Skolevegen 19.
3. Klage fra Eva Austad Finstad, Bausbakkvegen 18A og Solveig-Olbjørg Brokstad og Arvid Brokstad Bausbakkvegen 18B, datert 9. august 2020, tas ikke til følge når det gjelder regulering av areal til gang- og sykkelveg langs Fagerlundvegen.
4. Klage fra Kim Andre Skoglund Olsen og Victoria Bolstad, Fagerlundvegen 33, datert 14. august 2020, tas ikke til følge når det gjelder regulering av areal for gang- og sykkelveg langs Fagerlundvegen.
5. Klagenes oversendes Fylkesmannen i Innlandet.

Rådmannen i Ringsaker, 27. august 2020

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

09.09.2020 Planutvalget

Votering:

Enstemmig vedtatt som innstilt.

PU - 068/20:

Vedtak:

1. Klage fra Roar og Geir Stenvåg av 17. juli 2020 tas ikke til følge når det gjelder eiendommen Kroken 8 og hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Feil i teksten i bestemmelse 5.2 rettes slik det er beskrevet i saksframlegget og vedlagte bestemmelser siste datert 26. august 2020.
2. Klage fra Idol Abdulahi av 14. august 2020 tas ikke til følge når det gjelder regulert adkomstveg V2 over eiendommen Skolevegen 19.
3. Klage fra Eva Austad Finstad, Bausbakkvegen 18A og Solveig-Olbjörg Brokstad og Arvid Brokstad Bausbakkvegen 18B, datert 9. august 2020, tas ikke til følge når det gjelder regulering av areal til gang- og sykkelveg langs Fagerlundvegen.
4. Klage fra Kim Andre Skoglund Olsen og Victoria Bolstad, Fagerlundvegen 33, datert 14. august 2020, tas ikke til følge når det gjelder regulering av areal for gang- og sykkelveg langs Fagerlundvegen.
5. Klagene oversendes Fylkesmannen i Innlandet.