

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 04/03738

SAMLET SAKSFREMSTILLING - PLANPROGRAM FOR JERNBANEKRYGGA

Saksbehandler: Per Atle Tufte	Arkiv: 143
Saksnr.: Utvalg 0367/04 HAMAR FORMANNSKAP	Møtedato 22.09.2004

Behandling/vedtak i HAMAR FORMANNSKAP den 22.09.2004 sak 0367/04

Vedtak:

Formannskapet vedtar at planprogram for Jernbanebrygga legges til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplan for området.

Oversendes administrasjonen for utredning:

Formannskapet ber om at det vurderes en bredde på Strandpromenaden på 15 – 20 meter.

Behandling:

Kari Finsås (m/justering foreslått av Ordfører Einar Busterud) fremmet slikt forslag:
"Formannskapet ber om at det vurderes en bredde på Strandpromenaden på 15 – 20 meter."

Ordfører Einar Busterud fremmet forslag om at forslaget oversendes administrasjonen for videre vurdering.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Kari Finsås oversendes administrasjonen for utredning.

Innstilling:

Formannskapet vedtar at planprogram for Jernbanebrygga legges til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplan for området.

Utredning:

VEDLEGG:

1. Planprogram for Jernbanebrygga, datert 12.09.04
2. Kart over planområdet

FAKTA:

Hamar kommunestyre vedtok kommunedelplan for Strandsonen (KDPL) den 25.06.03, sak 0036/03. Det siste året har det vært stor aktivitet både fra kommune, grunneiere og utbyggere

med tanke på å legge forholdene til rette for en utbygging av deler av planområdet. Et av områdene hvor det har vært størst trykk er områdene som i KDPL er definert som delområde Jernbanebrygga og vestlig del av Godsområdet.

Området er i dag primært jernbanefornål (sporgrunn) men omfatter også politihus og en del uteareal i tilknytning til overgangen/adkomsten til Tjuvholmen. Det er i alt fem grunneiere innenfor området og disse er: Hamar kommune, Jernbaneverket, Rom eiendomsutvikling as, Ervold Eiendommer AS og Tema AS.

Det har det siste året fra ulike aktører, vært arbeidet med flere prosjekter innenfor området bl.a. bygging av hotell, kulturhus, idrettstadion, boliger og politihus. Det er derfor betydelig interesse fra grunneierhold om å starte arbeidet med en reguleringsplan for området.

KDPL forutsetter at det utarbeides reguleringsplan for alle tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer at ingen nye tiltak kan godkjennes innenfor planområdet før det foreligger ny godkjent reguleringsplan.

I forbindelse med reguleringsplanen skal det utarbeides utbyggingsavtale for planområdet. Dette er presisert i retningslinjene til kommunedelplan for Strandsonen. Endelig utbyggingsavtale skal godkjennes av kommunestyret.

Området for en regulering som er vist på vedlagte kart, skal ta utgangspunkt i kommunedelplan for Strandsonen. I tilknytning til planen er det også vedtatt bestemmelser og retningslinjer. Det er også utarbeidet et temakart i tilknytning til KDPL som er retningsgivende for det videre arbeidet samt illustrasjoner.

VURDERING:

Hamar kommune er en viktig grunneier innenfor planområdet og det er sentrale offentlige interesser knyttet til gjennomføringen. Kommunen bør derfor ta ansvaret for i samarbeid med grunneierne å få utarbeidet et forslag til reguleringsplan for området samt å ivareta hensynet til en samlet gjennomføring av utbyggingen.

Det er med bakgrunn i dette at det er utarbeidet et planprogram for området.

Planprogrammet, som ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven, skal behandles i formannskapet før arbeidet med reguleringsplanen starter opp.

Hensikten med planprogrammet er:

- å gi rammer for arbeidet med en reguleringsplan for Jernbanebrygga
- å gi retningslinjer for planprosessen med hensyn til prosess, ressursbruk, organisering og framdrift.

Planprogrammet som arbeidet med reguleringsplan for Jernbanebrygga skal ta utgangspunkt i, bygger på kommunedelplan for Strandsonen. Planprogrammet legger ikke opp til noen vesentlige forandringer av arealbruk, temakart, bestemmelser eller retningslinjer fra KDPL.

Mindre justeringer vil være naturlig å vurdere under arbeidet med reguleringsplanen da denne er mer detaljert og konkret enn en kommunedelplan. Dette kan bla gjelde veiføringer og byggehøyder.

Innenfor de rammer som ligger som faste forutsetninger i KDPL legges det opp til stor grad av variasjon både når det gjelder forholdet mellom bebyggelsen og åpne plasser, bebyggelsesstrukturer og høyder.

For nærmere detaljering av innholdet i planprogrammet vises det til vedlegg.

Utbyggingen av området vil skje i etapper, i første omgang basert på eksisterende veisystem (Victoria-undergangen). Reguleringsplanen skal redegjøre for muligheter for en etappevis utbygging, i den forbindelse spesielt forholdet til eksisterende bebyggelse og utfylling i Mjøsa.

I retningslinjene til KDPL er det forutsatt at utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. skal avtales særskilt mellom kommune og utbygger. Dette betyr i realiteten krav til utbyggingsavtale for alle tiltak som krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Følgende retningslinjer skal gjelde for arbeidet med utbyggingsavtaler:

- Kommunene skal ta initiativ til samarbeide med grunneierne om utbyggingsavtale. Forhandlinger om utbyggingsavtale bør starte parallelt med igangsetting av reguleringsplanarbeidet.
- Utbyggingsavtale skal senest vedtas samtidig med reguleringsplan. Det kan derfor ikke vedtas reguleringsplan for Jernbanebrygga før utbyggingsavtale foreligger. Utbyggingsavtalen skal som prinsipp omfatte hele planområde for reguleringsplan.

Forslag til reguleringsplan skal utarbeides av kommunen i samarbeide med øvrige grunneiere. Arbeidet vil ledes av en styringsgruppe hvor grunneierne er representert. Kommunen vil lede styringsgruppen. Det forutsettes at det engasjeres ekstern prosjektleder til arbeidet og at planleggingskostnadene deles mellom partene etter nærmere avtale. Kommunens andelk dekkes av bevilgede midler til strandsonerplanoppfølgingen.

På politisk hold vil kommuneutviklingskomiteen følge opp arbeidet fram til ordinær behandling etter plan- og bygningsloven.

Det taes sikte på at forslag til reguleringsplan legges frem til første gangs behandling 1. kvartal 2005 med endelig vedtatt både for reguleringsplan og utbyggingsavtale sommeren 2005.

Svein M Skaaraas