

**SAMLET SAKSFRAMSTILLING**

Arkivsak: 19/10152 - 10

**SAMLET SAKSFRAMSTILLING - OPPHEVING AV REGULERINGSPLAN**

Saksbehandler: Signy Paalhaugen

Arkiv: PLN 276

**Saksnr.: Utvalg****Møtedato**

72/20 FORMANNSKAPET

12.02.2020

52/20 KOMMUNESTYRET

26.02.2020

**Behandling/vedtak i KOMMUNESTYRET den 26.02.2020 sak 52/20****Vedtak:****Hamar kommunestyre vedtar oppheving av følgende reguleringsplaner:**

1. Reguleringsplan for Norsk Tipping/Storhamarsenteret. Planen er vedtatt 17.11.2004 og har planident 614.
2. Reguleringsplan for friområde ved Prestrudhallen. Planen er vedtatt 20.06.1990 og har planident 312.
3. Reguleringsplan for Ringgata fra kryss med Brennbakkvegen til Aluvegen. Planen er vedtatt 20.06.1990 og har planident 313.
4. Reguleringsplan for Vekten – Lyren området. Planen er vedtatt 03.05.1979 og har planident 258.
5. Reguleringsplan for Åkersvika. Planen er vedtatt 11.12.1991 og har planident 322.

**Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14. Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages.****Enstemmig vedtatt.****Behandling:**

Innstillingen ble enstemmig godkjent.

**Behandling/vedtak i FORMANNSKAPET den 12.02.2020 sak 72/20****Vedtak:****Hamar Formannskap vedtar oppheving av følgende reguleringsplaner:**

1. Reguleringsplan for Norsk Tipping/Storhamarsenteret. Planen er vedtatt 17.11.2004 og har planident 614.
2. Reguleringsplan for friområde ved Prestrudhallen. Planen er vedtatt 20.06.1990 og har planident 312.
3. Reguleringsplan for Ringgata fra kryss med Brennbakkvegen til Aluvegen. Planen er vedtatt 20.06.1990 og har planident 313.

4. **Reguleringsplan for Vekten – Lyren området. Planen er vedtatt 03.05.1979 og har planident 258.**
5. **Reguleringsplan for Åkersvika. Planen er vedtatt 11.12.1991 og har planident 322.**

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14. Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages.

Enstemmig vedtatt.

Behandling:

Innstilling:

Hamar Formannskap vedtar oppheving av følgende reguleringsplaner:

1. **Reguleringsplan for Norsk Tipping/Storhamarsenteret. Planen er vedtatt 17.11.2004 og har planident 614.**
2. **Reguleringsplan for friområde ved Prestrudhallen. Planen er vedtatt 20.06.1990 og har planident 312.**
3. **Reguleringsplan for Ringgata fra kryss med Brennbakkvegen til Aluvegen. Planen er vedtatt 20.06.1990 og har planident 313.**
4. **Reguleringsplan for Vekten – Lyren området. Planen er vedtatt 03.05.1979 og har planident 258.**
5. **Reguleringsplan for Åkersvika. Planen er vedtatt 11.12.1991 og har planident 322.**

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14. Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages.

Utredning:

**VEDLEGG:**

De aktuelle planene kan sees på kommunens nettsider under Plandialog eller på <http://tema.webatlas.no/hamar/planinnsyn>.

**FAKTA:**

**Bakgrunn / kriterier for forslaget om oppheving av reguleringsplanene.**

Hamar kommune vurderer for tiden oppheving av en rekke gamle reguleringsplaner. Dels på bakgrunn av politisk vedtak i forbindelse med gjeldende kommuneplan, og dels fordi en rekke planer forøvrig er gamle og uaktuelle eller utdaterte. Hensikten med å oppheve gamle planer er å rydde opp og fjerne planer som i det alt vesentlige er gjennomført og utbygd i samsvar med planen, eller er i strid med overordnet plan, eller som anses å være utdaterte eller unødvendige. Noen planer kan også være delvis overlappet eller erstattet av nyere planer.

Det er en målsetting at dette arbeidet skal legge til rette for at digitale prosesser i plan- og byggesaker i større grad kan tas i bruk, og for at kommunens planverk skal bli mer entydig.

Kommuneplanens arealdel anses å inneholde et bedre og oppdatert plangrunnlag enn mange av de gamle reguleringsplanene, og er således et bedre styringsverktøy for utbygging innenfor de respektive planområdene. Kommuneplanen vil derfor fortsatt være gjeldende for de planområdene hvor de gamle reguleringsplanene blir opphevet.

Dagens plan- og bygningslov sier at reguleringsplaner som fremmes av private utbyggere hjemler utbygging i et begrenset tidsperspektiv – 10 år fra vedtak. Deretter kreves det nytt planvedtak. Gamle planer som ikke er realiserte, bør derfor generelt ses i lys av dette, og vurderes på nytt.

Tilsvarende vurdering av de gamle reguleringsplanene som omtales i denne saken vil være den samme.

Temaer som f.eks. barn og unges interesser, klima, transport, kultur- og jordvern hadde på ingen måte tilsvarende oppmerksomhet på tidspunktet for planvedtak av de gamle planene, sett i forhold til dagens realiteter.

Kommunedirektøren har vurdert de ovenstående reguleringsplanene og kommet til at de bør oppheves.

Bl.a er følgende kriterier lagt til grunn for vurderingene:

- Reguleringsplanens innhold/reguleringsformål er ikke lenger aktuelt eller i samsvar med aktuell utvikling i de respektive områder, herunder også spørsmål om høyere tomteutnyttelse.
- Reguleringsplanen er ikke lenger et egnet styringsverktøy. Kommuneplanens arealdel er bedre egnet.
- Planområdet anses å være ferdig utbygget.
- Reguleringsplanen er blitt fragmentert og vanskelig å forvalte.
- Gamle reguleringsplaner kan ikke brukes som grunnlag for eventuell ekspropriasjon.

## **KORT OM INNHOLDET I DE ENKELTE PLANENE SOM ER FORESLÅTT OPPHEVET I DENNE SAKEN:**

Det er sendt varsel om oppheving av i alt 6 planer til berørte grunneiere:

### **Reguleringsplan for Norsk Tipping/Storhamarsenteret.**

Opprinnelig reguleringsplan er utarbeidet for å sikre Norsk Tipping sine interesser i området. I tillegg er forretningsområdet syd for Jønsrudvegen en vesentlig del av planen.

Begge disse områdene er erstattet av nyere planer.

Lengst nord i planområdet gjenstår et spesialområde for kulturminner og telekommunikasjon. Disse formålene er sikret i gjeldende kommuneplan.

Den opprinnelige reguleringsplanen er etter dette utdatert og har ikke lenger noen betydning, og det ligger til rette for å oppheve reguleringsplanen.

### **Reguleringsplan for friområde ved Prestrudhallen.**

Reguleringsplanen er i hovedsak utarbeidet for å sikre friområdet nordøst for Furubergvegen, samt tilstøtende parkeringsareal mot sydøst. Resterende del av planen er allerede erstattet av nyere reguleringsplan. Friområdet og parkeringsarealet er sikret i gjeldende kommuneplan, og reguleringsplanen fra 1990 framstår derfor som utdatert og uten videre betydning. Det ligger dermed til rette for å oppheve den.

### **Reguleringsplan for Ringgata fra kryss med Brennbakkvegen til Aluvegen.**

Reguleringsplanen legger til rette for trafikksikring, slik som opparbeidelse av gang/sykkelveg og støytiltak på strekningen, samt avkjørselssanering mot Ringgata. Trafikksikringstiltakene er gjennomført, og det synes ikke lenger nødvendig å beholde reguleringsplanen.

Framtidig arealbruk er sikret gjennom kommuneplanen. I enkelte deler av planområdet kan det ligge til rette for en tomteutnyttelse utover hva reguleringsplanen hjemler, og her vil kommuneplanen utgjøre et plangrunnlag for en slik mulighet.

Det ligger etter dette til rett for at reguleringsplanen fra 1990 kan oppheves.

### **Reguleringsplan for Vekten – Lyren området.**

Reguleringsplanen ble i all hovedsak utarbeidet for å gi grunnlag for bygging av barnehage i Furuberget samt utbygging av et mindre boligområde på østsiden av barnehagen, samt å sikre areal for gang/sykkelveg langs Furubergvegen. Øvrig del av planområdet omfattet allerede eksisterende bebyggelse i området.

Arealbruk i kommuneplanen samsvarer med reguleringsplanen.

Utbygging er gjennomført og den gamle reguleringsplanen fra 1979 er i realiteten utdatert, og kan oppheves.

### **Reguleringsplan for Åkersvika.**

Reguleringsplan for var i utgangspunktet en stor og omfattende plan som ble vedtatt i 1991. Nyere reguleringsplaner har erstattet den gamle planen, og det er nå bare to mindre deler langs Vangsvegen og jernbanelinja som ligger igjen, og som er omfattet av den gamle reguleringsplanen. Arealene er avsatt til trafikkareal og utgjør deler av Vangsvegen og areal for jernbanen.

Kommuneplanen og nyere reguleringsplaner sikrer arealbruken dersom den opprinnelige reguleringsplanen oppheves.

### **Endret reguleringsplan for turløype på Mæhlumsløkka.**

Den gamle reguleringsplanen fra 1984 sitt hovedinnhold er en turløype mellom bebyggelsen i Maths Pedersens gate og Tommelstadvegen. Turløypa har for øvrig vært vist i plansammenheng tidligere. I reguleringsplan fra 1964 er den vist som utfartsløype, i noe større utstrekning enn hva omreguleringen i 1984 viser.

Et utvidet turdrag i forhold til hva som er vist i reguleringsplanen fra 1984 er sikret i kommuneplanen, og det kan derfor se ut til at den gamle reguleringsplanen kan oppheves.

Kommuneplanen sikrer forøvrig videreføring av grøntdraget langs Maths Pedersens gate mot Ankerskogen. Trafikksikker kryssing av Ringgata er ikke konkret vurdert utover reservert areal for noe breddeutvidelse i forbindelse med en tidligere vurdert planfri kryssing.

### **Høring av berørte parter**

Varsel om oppheving av de ovenstående reguleringsplanene er med bakgrunn i plan- og bygningslovens bestemmelser, jfr. de seneste revisjoner av lovverket, sendt til grunneiere innenfor de respektive planområdene.

Det er gitt en uttalefrist til 15.01.20.

Ved høringsfristens utløp er følgende merknader innkommet:

#### Reguleringsplan for turløype på Mæhlumsløkka:

Emma Marie Skjærstad i Tommelstadvegen 13 har stilt spørsmål om eiendomsgrenser mot den regulerte turløypa. Av innsendte dokumenter som ble utstedt i forbindelse med kjøp av eiendommen i 1965, framgår det at vedkommende eiendom i realiteten omfatter arealet fram til regulert friområde i reguleringsplanen, og at eiendommen således har et vesentlig større areal enn først antatt.

Hun stiller videre spørsmål om en eventuell oppheving av reguleringsplanen vil skape utfordringer i forhold til muligheten av å overta arealet fram til den regulerte traseen.

Tilsvarende forhold vil kunne gjelde for flere oppsittere i området, og er i høringsrunden tatt opp av Tåle og Laila Bjørnvold i Maths Pedersens gate 16, og Gry Skålnes i Maths Pedersens gate 34.

Skålnes er for øvrig styremedlem i den lokale velforeningen som er opptatt av framtidig bruk av turdraget.

#### Reguleringsplan for Ringgata fra kryss med Brennbakkvegen til Aluvegen:

Gunnar W. Holm har som eier av Ringgata 178 mottatt varsel om oppheving av gjeldende reguleringsplan for denne eiendommen.

Holm er oppmerksom på at eiendommen også er omfattet av framtidig reguleringsplan for Ankerhagen, og benytter anledningen til å gjøre oppmerksom på tidligere diskusjoner om utnyttelse og framtidige planer for eiendommen.

Holm berører ikke spørsmålet om oppheving av reguleringsplanen.

#### Øvrige planområder:

For de andre planområdene er det ikke innkommet skriftlige merknader utover enkle spørsmål som er besvart med utgående e-post eller direkte på telefon.

Offentlige myndigheter har ikke hatt merknader som er til hinder for oppheving av reguleringsplanene.

### **VURDERING:**

#### **Generelt.**

Kommunedirektørens generelle vurdering er at det alt vesentlige areal innenfor de aktuelle reguleringsplanenes begrensning er å anse som ferdig utbygget.

Grunnerverv synes ikke å være aktuelt. I den grad noe grunnerverv likevel skulle være aktuelt, vil dette måtte gjennomføres i form av minnelig avtale, siden aktuell reguleringsplanen uansett vil være for gammel til å kunne benyttes som grunnlag for en eventuell ekspropriasjon.

Eventuell strid om bruk av regulerte fellesarealer (f.eks felles adkomstveger) vil måtte avgjøres mellom partene, basert på privatrettslige prinsipper.

**Spesielt for planene som omfattes av denne behandling:**

Den gamle reguleringsplanen fra 1984, for turdraget på Mæhlumsløkka, åpner for mulighet til å overføre noe areal langs turløypa til private grunneiere. Dette framgår av planens tegnforklaring og salgsbetingelsene fra kommunen på tidspunktet for overdragelse.

***Kommunedirektøren vil vurdere dette nærmere, og det er således ikke aktuelt å oppheve denne reguleringsplanen nå.***

For de andre planene som har vært på høring vil kommunedirektøren anbefale at formannskapet vedtar oppheving.

**Konsekvenser av å oppheve reguleringsplanene:**

Konsekvenser ved å oppheve reguleringsplanen vil være:

- Kommuneplanen alene vil bli retningsgivende for arealbruken innenfor planområdet. Virksomheter og anlegg som allerede er opparbeidet / igangsatt vil kunne opprettholdes og videreføres.
- Eventuelle nye tiltak/anlegg vil kreve ny planavklaring.

**KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:**

Oppheving av reguleringsplanene har ikke negative konsekvenser for barn og unge.

**KONSEKVENSER FOR KLIMA OG MILJØ:**

Oppheving av reguleringsplanene har ikke negative konsekvenser for klima og miljø.

**ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER:**

Oppheving av reguleringsplanene har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser.