

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/685 - 14

SAMLET SAKSFRAMSTILLING - OPPHEVING AV REGULERINGSPLAN FOR BORCHGREVINKS GATE M.FL.

Saksbehandler: Signy Paalhaugen

Arkiv: PLN 44V

Saksnr.: Utvalg106/20 FORMANNSKAPET
72/20 KOMMUNESTYRET**Møtedato**18.03.2020
25.03.2020

Behandling/vedtak i KOMMUNESTYRET den 25.03.2020 sak 72/20

Vedtak:

Hamar kommunestyre vedtar oppheving av følgende reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for området mellom Olav Trygvasons gate – Borchgrevinks gate – Hagavegen. Planen er vedtatt 18.08.1966 og har planident 207.
2. Endret reguleringsplan for Hamar Vest, felt A. Planen er vedtatt 05.10.1970 og har planident 231.
3. Regulerings- og bebyggelsesplan for et kvartal i Åker Hageby begrenset av Stoltenbergvegen – Magnus den Godes veg – Todderudvegen – Ridabuvegen. Planen er vedtatt 10.09.1971 og har planident 19V.
4. Reguleringsplan over 183/13, Skattumshagan. Planen er vedtatt 10.07.1973 og har planident 21V.
5. Endret reguleringsplan for Ankerskogen. Planen er vedtatt 20.04.1974 og har planident 242.
6. Endret reguleringsplan for området Disenvegen, Vangsvegen, Skogvegen, Lars Hollos gate. Planen er vedtatt 15.07.1974 og planident 243.
7. Reguleringsplan for Vangsvegens trase fra Disen Bru til St.Olavs gate. Planen er vedtatt 02.02.1977 og har planident 250.
8. Reguleringsplan for Borchgrevinks gate. Planen er vedtatt 21.04.1981 og har planident 44V.

Vedtak om oppheving omfatter også medfølgende reguleringsbestemmelser så langt de foreligger.

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Behandling/vedtak i FORMANNSKAPET den 18.03.2020 sak 106/20

Vedtak:

Hamar kommunestyre vedtar oppheving av følgende reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for området mellom Olav Trygvasons gate – Borchgrevinks gate – Hagavegen. Planen er vedtatt 18.08.1966 og har planident 207.
2. Endret reguleringsplan for Hamar Vest, felt A. Planen er vedtatt 05.10.1970 og har planident 231.
3. Regulerings- og bebyggelsesplan for et kvartal i Åker Hageby begrenset av Stoltenbergvegen – Magnus den Godes veg – Todderudvegen – Ridabuvegen. Planen er vedtatt 10.09.1971 og har planident 19V.
4. Reguleringsplan over 183/13, Skattumshagan. Planen er vedtatt 10.07.1973 og har planident 21V.
5. Endret reguleringsplan for Ankerskogen. Planen er vedtatt 20.04.1974 og har planident 242.
6. Endret reguleringsplan for området Disenvegen, Vangsvegen, Skogvegen, Lars Hollos gate. Planen er vedtatt 15.07.1974 og planident 243.
7. Reguleringsplan for Vangsvegens trase fra Disen Bru til St.Olavs gate. Planen er vedtatt 02.02.1977 og har planident 250.
8. Reguleringsplan for Borchgrevinks gate. Planen er vedtatt 21.04.1981 og har planident 44V.

Vedtak om oppheving omfatter også medfølgende reguleringsbestemmelser så langt de foreligger.

Behandling:

Det ble enstemmig vedtatt å legge saken fram for kommunestyret i samsvar med formannskapets innstilling.

Innstilling:

Hamar kommunestyre vedtar oppheving av følgende reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for området mellom Olav Trygvasons gate – Borchgrevinks gate – Hagavegen. Planen er vedtatt 18.08.1966 og har planident 207.
2. Endret reguleringsplan for Hamar Vest, felt A. Planen er vedtatt 05.10.1970 og har planident 231.
3. Regulerings- og bebyggelsesplan for et kvartal i Åker Hageby begrenset av Stoltenbergvegen – Magnus den Godes veg – Todderudvegen – Ridabuvegen. Planen er vedtatt 10.09.1971 og har planident 19V.
4. Reguleringsplan over 183/13, Skattumshagan. Planen er vedtatt 10.07.1973 og har planident 21V.
5. Endret reguleringsplan for Ankerskogen. Planen er vedtatt 20.04.1974 og har planident 242.
6. Endret reguleringsplan for området Disenvegen, Vangsvegen, Skogvegen, Lars Hollos gate. Planen er vedtatt 15.07.1974 og planident 243.
7. Reguleringsplan for Vangsvegens trase fra Disen Bru til St.Olavs gate. Planen er vedtatt 02.02.1977 og har planident 250.

8. Reguleringsplan for Borchgrevinks gate. Planen er vedtatt 21.04.1981 og har planident 44V.

Vedtaket om oppheving omfatter også medfølgende reguleringsbestemmelser så langt de foreligger.

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.

Plan- og bygningsloven har i en periode hatt bestemmelser om begrenset gyldighetstid for reguleringsplaner som er fremmet av private utbyggere. Selv om denne tidsbegrensningen nå er formelt opphevet, vil det fortsatt være slik at gamle planer som ikke er realisert etter lang tid, bør ses i lys av den tidligere bestemmelsen om begrenset gyldighet, og bør vurderes på nytt ved utbygging.

Vurdering av de gamle, kommunale 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 i større eller mindre grad 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 i denne omgang sendt varsel om oppheving av i alt 8 planer til berørte grunneiere:

Reguleringsplan for området mellom Olav Trygvasons gate – Borchgrevinks gate – Hagavegen.

Opprinnelig reguleringsplan ble vedtatt i august 1966, og viste en illustrasjon for planlagt bebyggelse innenfor hele planområdet.

Allerede i 1969 ble det gjort vedtak om en endring av planen, og det er denne siste planen som nå foreslås opphevet.

Planen omfatter i realiteten bare 2 boligeiendommer i tillegg til noe gategrunn.

Gategrunnen utgjør en del av tidligere Hagavegen og en del av Olav Trygvasons gate.

Etter omregulering og kommunesammenslutning er Hagavegen i dag en del av Solplassvegen, slik det også framgår av kartutsnittet som er sendt de respektive grunneierne i varselet om oppheving.

Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til plankartet.

Resterende del av planområdet er omfattet av en nyere reguleringsplaner, vedtatt i 1981 og i 1990. Planen fra 1981 (for Borchgrevinks gate) omtales for øvrig lenger ned i saken.

Endret reguleringsplan for Hamar Vest, felt A.

Utgangspunktet for denne planendringen er den store regulerings- og bebyggelsesplanen som ble utarbeidet i forkant av den omfattende boligutbyggingen på Hamar Vest.

Plandokumentene ble utarbeidet på bakgrunn av en arkitektkonkurranse som ble avsluttet i desember 1966.

Felt A er en del av denne store planen, og utgjør bl. a borettslaget Nordenga som er området nord for borettslaget Sørenga, mellom Kristian Bakkens veg og borettslaget Østenga. Mot nord grenser området mot borettslaget Blåklokken.

Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til plankartet.

Regulerings- og bebyggelsesplan for et kvartal i Åker Hageby, begrenset av Stoltenbergvegen – Magnus den Godes veg – Todderudvegen – Ridabuvegen.

Regulerings- og bebyggelsesplan for dette området på Ridabu, på nordsiden av riksveg 25 ble utarbeidet for ytterligere utbygging av et mindre boligområde, som på reguleringstidspunktet allerede var delvis utbygd.

Vedtatt om regulering ble gjort i 1971, og plankartet ble i 1982 supplert med planbestemmelser.

I 1988 ble det vedtatt endringer i bestemmelsene på grunnlag av uheldige utslag av nye byggeforskrifter om definisjon av begrepet «etasje», og for maksimalt tillatt tomteutnyttelse.

Tilsvarende endringer ble for øvrig gjort gjeldende for alle relevante reguleringsplaner i gamle Vang kommune.

Reguleringsplan over 183/13, Skattumshagan.

Reguleringsplanen som ble vedtatt i 1973, omfatter industriområdet øst for idrettsanlegget på Hjellum, mellom Ryllikvegen og Rørosbanen.

Miljøverndepartementets stadfesting av planen omfatter også egne planbestemmelser.

Det er senere gitt tillatelse til oppføring av et menighetshus lengst øst i planområdet. I denne forbindelse ble det utarbeidet en egen tomtedelingsplan. Med henvisning til et tidligere vedtak i kommunestyret om at teknisk sjef er gitt fullmakt til å fastsette tomteinndeling i alle næringsområder i kommunen, ble tomtedelingsplan for Skattumshagan industriområde, datert 03.03.97, godkjent etter administrativt vedtak.

Endret reguleringsplan for Ankerskogen.

Planen omfatter hele Ankerskogområdet, men stadfestingen omfatter ikke plassering for basketballbaner og badmintonbane slik det er vist på plankartet.

Det presiseres videre at stadfestingen har skjedd under forutsetning av at eksisterende trevegetasjon og karakteristiske terrengformasjoner i størst mulig utstrekning skal bevares.

Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til plankartet.

Endret reguleringsplan for området Disenvegen, Vangsvegen, Skogvegen Lars Hollos gate.

Planen gir mulighet for utvikling av noen mindre industritomter og noe fortetting i boligområdene.

Det foreligger ikke egne reguleringsbestemmelser til plankartet, og dette ble påpekt ved stadfestingen. Fylkesmannen opplyste den gang at planbestemmelser ville vært nyttig, spesielt i forhold til utnyttingsgrad og utforming av nye bygg og utomhusområder.

Fylkesmannen opplyste at planbestemmelser ville bli imøtesett, men dette ble ikke fulgt opp.

Store deler av planen er nå erstattet av nyere planer, og det ligger til rette for at planen kan oppheves.

Reguleringsplan for Vangsvegen fra Disen Bru til St.Olavs gate.

Reguleringsplanen er vedtatt så tidlig som i 1977, og den er primært utarbeidet for å sikre areal til gang/sykkelveg og noe utvidelse av annet trafikkareal på strekningen, samt avkjørselssanering.

På deler av strekningen omfatter også planen noe tilstøtende areal for boligformål. Det er utarbeidet bestemmelser til reguleringsplanen.

Store deler av planen er i senere tid erstattet av nyere planer, og det ligger nå godt til rette for at planen kan oppheves.

Reguleringsplan for Borchgrevinks gate.

Reguleringsplanen er vedtatt i 1981 og ble utarbeidet for å bygge ut et mindre boligområde på østsiden av kommunegrensen mellom Hamar og Vang kommuner, i forlengelsen av Borchgrevinks gate i Hamar.

Det er utarbeidet bestemmelser til reguleringsplanen,

I 1988 ble det vedtatt endringer i bestemmelsene på grunnlag av uheldige utslag av nye byggeforskrifter om definisjon av begrepet «etasje», og for maksimalt tillatt tomteutnyttelse.

Endringene ble for øvrig gjort gjeldende for alle relevante reguleringsplaner i gamle Vang kommune.

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 ble gitt en uttalefrist til 20.02.20.

Ved høringsfristens utløp er følgende merknader innkommet:

Endret reguleringsplan for området Disenvegen – Vangsvegen – Skogvegen – Lars Hollos gate.

Statens vegvesen har kort kommentert i forhold til denne planen at de ikke har vesentlige merknader til forslaget om oppheving.

Vegvesenet minner om pågående planlegging for det tilstøtende området «Johannesenløkka», vest for Ringgata, og forutsetter at det blir tatt hensyn til deres merknader i den prosessen.

Reguleringsplan for Vangsvegens trase fra Disen Bru til kryss med St.Olavs gate.

Anja Hekne i Dr. Waalers gate 39 har henvendt seg til kommunen og gjort oppmerksom på et gammelt, stort kastanjetre på eiendommen. Hun mener at treet bør bevares, helst fredes, og hun vil legge vekt på dette ved en eventuell utbygging. Hun har også stilt spørsmål om oppheving av reguleringsplanen vil ha noen betydning for dagens eiere, spesielt i forhold til ytterligere utbygging og tomteeiers rettigheter i den forbindelse.

Reguleringsplan for Borchgrevinks gate

Varsel om oppheving av denne reguleringsplanen har ført til merknader fra flere oppsittere, og følgende har avgitt uttalelse:

Ketil Flataker, Borchgrevinks gate 51.

Flataker viser til beskrevet begrunnelse for oppheving av reguleringsplanen i varselet han har mottatt. Han etterlyser et hovedgrep for hva hovedhensikten med opphevingen skal være og stiller spørsmål om den gamle reguleringsplanen er til hinder for digitale prosesser i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Flataker reiser spørsmål om oppheving av den gamle reguleringsplanen fører til endringer i forhold til f.eks. bestemmelser om takvinkel og mønehøyde på eksisterende bygg.

Avslutningsvis stiller han spørsmål om landbruksområdet på østsiden av eiendommen er planlagt omregulert.

Ola Svor, Borchgrevinks gate 59.

Svor viser til det tilsendte varsel om oppheving, og om bakgrunnen for at kommunen ønsker å oppheve reguleringsplanen. Svor legger til grunn at virkningen av en eventuelt oppheving av reguleringsplanen særlig vil legge til rette for å kunne tillate høyere tomteutnyttelse på eiendommene innenfor området for den gamle reguleringsplanen.

Svor bemerker videre at kommunen må ha et særlig ansvar i forhold til at ny fortetting i planområdet må holde seg innenfor krav til god byggeskikk og estetikk, i samsvar med plan- og bygningslovens formål.

Videre må ny fortetting ivareta dagens bomiljø og naturlige omgivelser, og viser til plan- og bygningslovens formål.

Dersom reguleringsplanen fra 1981 blir opphevet, mener Svor at det må bli en særlig grunn for Hamar kommune til å ha en skjerpet og kvalitativ vurdering av ny bebyggelse i forhold til fortetting innenfor dagens planområde. Alt dette innenfor gjeldende kommuneplans bestemmelser.

Svor understreker at kommunen må være bevisst på historikken i reguleringsplanen fra 1981 og de hensyn som er lagt til grunn for dagens småhusbebyggelse, i tråd med denne planen.

I merknaden understrekes det at det må være sentralt at Hamar kommune i praksis og saksbehandling fortsetter å ivareta dagens strøkskarakter, med bomiljø og naturlige omgivelser, selv om reguleringsplanen skulle bli opphevet.

Ida Mellby Løvås, Borchgrevinks gate 55.

Løvås har stor forståelse for at Hamar kommune ønsker å rydde og oppheve gamle reguleringsplaner, men hun stiller spørsmål ved tidspunktet og henviser til den pågående byggeprosessen på motsatt side av gata. Hun mener at dette byggeprosjektet vil stride mot intensjonene i den gamle reguleringsplanen og for så vidt også i forhold til kommuneplanen.

Dersom det er slik at den gamle reguleringsplanen oppheves for at det skal kunne gis tillatelse til oppføring av et hus som også synes å være i strid med overordnede arealplaner i kommunen, vil dette være svært uheldig.

Løvås viser til reguleringsbestemmelsene til den gamle reguleringsplanen og understreker at det nye byggeprosjektet strider mot flere punkter i disse bestemmelsene.

Borchgrevinks gate er i dag utbygget etter bestemmelsene i den gamle reguleringsplanen og framstår med et særpreg med tydelige rekker og strukturer, slik arkitekten har planlagt.

Løvås forstår kommunens ønske om å oppheve den gamle reguleringsplanen, men håper at en oppheving ikke fører til at det planlagte bygget på motsatt side av vegen blir godkjent.

Erik Feragen, Borchgrevinks gate 53.

Feragen påpeker at bebyggelsen i Borchgrevinks gate er utformet etter en helhetlig plan hvor arkitekten har tilpasset bygningsmassen etter terrenget. Bebyggelsen består av enetasjes hus med kjeller og skaper et samlet et helhetlig estetisk uttrykk. Feragen ønsker at Hamar kommune skal fortsette å ta hensyn til områdetets estetikk og helhetsinntrykk selv om den gamle reguleringsplanen blir opphevet.

Lovise Bratberg Lindstad / Vidar Lindstad, Borchgrevinks gate 57.

Familien Lindstad har forståelse for behovet for opprydding og samordning av planer, og likeledes nødvendigheten av fortetting og økt arealutnyttelse. De stiller imidlertid spørsmål om sammenfall i tidspunkt for oppheving av reguleringsplan og en pågående byggesak i området. Deres oppfatning er at dette er en uheldig kombinasjon, og de uttrykker bekymring dersom en enkelt byggesak skal være pådriver for oppheving av reguleringsplaner.

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 på grunnlag av en minnelig avtale mellom partene siden aktuell reguleringsplan uansett vil være for gammel til å kunne bli benyttet 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 behandlingen:Reguleringsplan for Borchgrevinks gate

Varsel om oppheving av reguleringsplan for Borchgrevinks gate har ført til flere tilbakemeldinger. Tilbakemeldingene er i stor grad knyttet til en pågående byggesak innenfor planområdet, og det er en klar oppfatning at byggesaken i vesentlig grad utfordrer bestemmelsene i reguleringsplanen som foreslås opphevet. Dette gjelder spesielt tomteutnyttelse, byggehøyde og generell tilpasning til øvrig bebyggelse i planområdet.

Kommunedirektøren vil understreke at reguleringsplanen som vurderes opphevet er gammel (fra 1981) og at det i realiteten er kommuneplanen som angir hvordan området kan utbygges. Den aktuelle byggesaken behandles derfor etter kommuneplanens bestemmelser.

Den gamle reguleringsplanen er riktignok fortsatt gyldig, så lenge den ikke er opphevet, men kommuneplanen gjelder foran.

Oppheving av den gamle reguleringsplanen vil derfor ikke endre det gjeldende plangrunnlaget.

Kommunedirektøren er selvfølgelig enig i at kommunen skal ha et særlig ansvar i forhold til at fortetting i planområdet må holde seg innenfor krav til god byggeskikk og estetikk, i samsvar med plan- og bygningslovens formål.

Det er en forutsetning at områdets helhetsinntrykk skal bevares ved behandling av byggesaker som fører til fortetting. Likeledes skal hensyn til dagens bomiljø og naturlige omgivelser ivaretas.

Det er videre av stor betydning at det ryddes opp i de gamle reguleringsplanene slik at det kan legges til rette for større bruk av digitale verktøy i saksbehandlingen, tilpasset dagens planverk.

Reguleringsplan for Vangsvegens trase fra Disen bru til kryss med St.Olavs gate.
Når det gjelder hensyn til gammel vegetasjon i Dr. Waalers gate og spørsmål om bevaring av denne, ser ikke kommunedirektøren grunn til å kommentere dette her. Det samme gjelder også for eventuell fortetting i samme område.

Kommunedirektøren vil etter dette anbefale at formannskapet gjør vedtak om å oppheve 8 reguleringsplaner som er omtalt i denne saken.

Konsekvenser av å oppheve reguleringsplanene:

Konsekvenser ved å oppheve reguleringsplanen for et område 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.