

Sakspapir

Saksgang - styrer, råd og utvalg:	Møtedato	Saknr
Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)	21.04.2021	027/21
Kommunestyret (KST)	05.05.2021	

Avgjøres av:	Journal-ID: Legges inn når WebSak er oppe igjen
Saksbehandler: Kirsten Andersen	Arkiv: ArkivsakID: 19/3227 PlanID 20190003, FA L13, Plantype 35 PlanNavn Mjølkerampa GBNR-165/36, GBNR-165/14 GBNR-184/48

Detaljreguleringsplan for Mjølkerampa - første gangs behandling - høring Overprøving av SAM-utvalgets vedtak om avvisning av planforslaget

Vedlegg:

1. E-post fra tiltakshaver – anmodning om å bringe planforslaget opp for Kommunestyret til endelig avgjørelse.
2. Brev til tiltakshaver og plankonsulent – avvisning av planforslag for Mjølkerampa
3. Møtebok SAM - Saknr. 033/20 Detaljreguleringsplan for Mjølkerampa - vurdering av den bevaringsverdige bebyggelsen på eiendom 184/48 - Solbakken
4. Forslag til plankart
5. Forslag til reguleringsbestemmelser
6. Planbeskrivelse med vedlegg

SAM-utvalgets vedtak i sak 027/21:

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-11 avvises privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa.
2. Planforslaget returneres til forslagsstiller med anmodning om å justere dette slik at den verneverdige bebyggelsen på BKS 3 reguleres til bevaring.
3. Vedtak om å legge et justert forslag til reguleringsplan ut på høring delegeres til kommunedirektøren.

Ingress:

Utvalg for Samfunnsutvikling (SAM-utvalget) har gjort vedtak om å avvise forslag til reguleringsplan for Mjølkerampa. En reguleringsplan som er avvist, og som samtidig er i tråd med overordnet plan (Kommunedelplan for Lena) kan kreves lagt fram for Kommunestyret for endelig avgjørelse. Lena boligutvikling AS har i e-post datert 27. april anmodet om at SAM-utvalgets avslag blir lagt fram for Kommunestyret for endelig avgjørelse. Norgeshus AS bedt om det samme i telefonhenvendelse den 28. april.

Kort oppsummert er begrunnelsen for SAM-utvalgets vedtak at bebyggelsen som i planforslaget er foreslått revet, har høy lokal og regional verneverdi, som et element fra tidlig utvikling av tettstedet Lena. Bebyggelsen utgjør et helhetlig og tidstypisk anlegg i jugendstil.

Forslag til privat reguleringsplan for Mjølkerampa fremmes av Norgeshus AS på vegne av Lena boligutvikling AS. Planområdet ligger inntil den kommunale boligen Meieritunet i Lena sentrum øst. Planforslaget legger til rette for bygging av en firemannsbolig og 11 boenheter i form av kjedede eneboliger. På eiendommen Solbakken er det et tidstypisk anlegg i jugendstil. Bebyggelsen, som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan, foreslås revet. Saken har tidligere vært til prinsippavklaring i SAM, som gjorde vedtak om at bebyggelsen også i ny plan skal reguleres til bevaring. Administrasjonen fremmer forslag om å avvise planforslaget i tråd med SAM-utvalgets tidligere vedtak. Administrasjonen har i tillegg satt opp alternative forslag til vedtak, enten å sende planforslaget til høring slik det er mottatt, eller å utarbeide et alternativt planforslag som sendes på høring sammen med forslagsstillers planforslag.

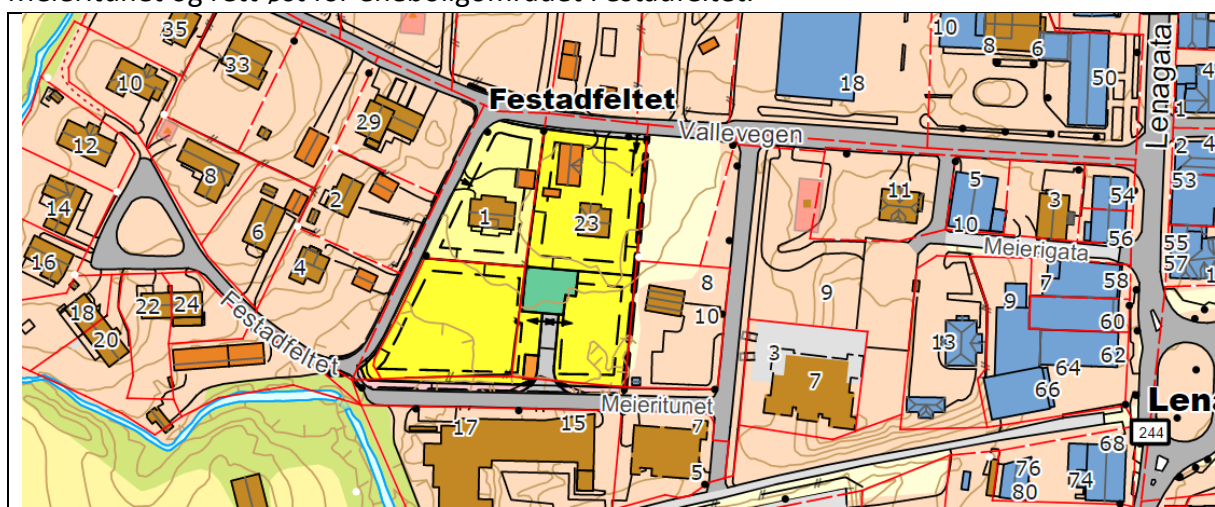
Saksopplysninger:

Bakgrunn og målsetting

Forslag til privat reguleringsplan for Mjølkerampa fremmes av Norgeshus AS på vegne av Lena boligutvikling AS. Det ble varslet oppstart av planarbeidet i oktober 2019. Formålet med planen er å sette opp rimelige boliger tilpasset unge i etableringsfasen. Konseptet leie før eie er aktuelt for firemannsboligen. De kjedede eneboligene forventes samtidig å treffe markedet av godt voksne som ønsker å flytte inn til Lena sentrum. Dette kan gi en god aldersblanding i området. Enebolig og uthus på eiendom på BKS3 (gnr/bnr 184/48) ønskes revet pga. byggets dårlige tilstand.

Områdets beliggenhet:

Planområdet ligger i Lena sentrum øst, rett nord for det kommunale boligkomplekset Meieritunet og rett øst for eneboligområdet Festadfeltet.



Figur 1 viser planområdets beliggenhet

Behandling av reguleringsplanen og forhold til overordnet plan

Planen er i tråd med arealformål i Kommuneplanens arealdel (KPA). Området er avsatt til boligformål og utnyttelsesgraden er i tråd med retningslinje for arealutnyttelse. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan for Meieri- og Narumskvartalet. Planforslaget åpner for bakkeparkering mens gjeldende plan legger opp til kjellerparkering. I gjeldende plan er den eldre bebyggelsen på BKS3 regulert til bevaring. I planforslaget er bebyggelsen foreslått revet for å gi plass til 4 kjedede eneboliger.

Planprosessen:

Oppstartsmøtet ble avholdt 8. oktober 2019. Planoppstart ble kunngjort 23.10.2019 i Totens Blad. Det ble også arrangert et folkemøte om planarbeidet i folkebiblioteket i Lena tettsted, 30.10.2019. Oppstartsvarelet med varslingsbrev ble oversendt offentlige myndigheter, berørte parter og naboer 22.10.2019. Høringsfristen var satt til 22.11.2019, men på bakgrunn av ønske fra Oppland fylkeskommune ble deres høringsfrist forlenget til 12.12.2019. Med hensyn til tilbakemelding om høy lokal og regional verneverdi av bebyggelsen innenfor BKS3 ble det fremmet en prinsippsak for SAM-utvalget den 22. april 2020, der det ble konkludert med at bebyggelsen skulle reguleres til bevaring. Saken var til behandling mens tidligere selskap var under konkursbehandling, Totens sparebank satt med eiendommen, og det var uavklart hvordan eiendommen skulle utnyttes. Eiendommen ble solgt til Lena boligutvikling AS som gjenopptok planarbeidet. Komplette planforslag forelå 9. mars 2021. I samarbeid med plankonsulent er det foretatt mindre justeringer av reguleringsbestemmelsene i etterkant.

Innkommene merknader til varsel om oppstart

Til varsel om oppstart har det kommet inn merknader fra Oppland fylkeskommune (nå Innlandet fylkeskommune), Statens Vegvesen, Miljørettet helsevern IKS), FFO Oppland og Eidsiva Nett AS (nå Elvia AS). Samlede merknader følger vedlagt planbeskrivelsen.

Vurdering av planforslaget:

Plandokumentene setter gode rammer for området. Planforslaget er tilstrekkelig detaljert både i bestemmelser og plankart for den videre utviklingen av området. Reguleringsplanen er ikke i tråd med SAM-utvalget sitt prinsippvedtak om å videreføre bevaring av den verneverdige trehusbebyggelsen på BKS3.



Figur 2 viser plankart



Figur 3 viser illustrasjonsplanen

ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse etter mal fra DSB hvor alle risikoelementer i planområdet er gjennomgått. Hensynet til risiko og sårbarhet er godt ivaretatt i planforslaget. Det er begrenset med risiko for området, det er begrenset til:

- Brann
- Overvannsflom
- Trafikksikkerhet

Brann ivaretas gjennom etablering av brannhydrant, dette er sikret gjennom bestemmelser og VA-notat med overordnet VA-plan.

Hensynet til overvannsflom er ivaretatt gjennom bestemmelser, VA-notat og VA-plan. Sikkerhet mot flom i Festadbekken er ivaretatt i forbindelse med utbygging av den kommunale boligen Meieritunet.

Universell utforming og tilgjengelighet

Tilgjengelighet tilstrekkelig ivaretatt. HC-parkering og tilgjengelige boliger, interne vegger og plasser er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Hensyn til barn og unge

Hensynet til barn og unge er ivaretatt med felles lekeplass, og sikker atkomst til felles lekeplass. Opparbeidelse er sikret gjennom bestemmelser for utforming av plassen, og rekkefølgebestemmelser som stiller krav om opparbeidelse før det kan gis brukstillatelse til bolig. Det er trafikksikker atkomst inn til Lena sentrum og den tidligere jernbanetraséen (Skreiabanen) som nå er turveg/gang- og sykkelveg.

Friluftsliv, biologisk mangfold og naturressurser

Tiltaket berører ikke områder som er viktig for friluftslivet. Området har en beliggenhet med nærhet til den nedlagte Skreiabanen, som er tilrettelagt som turveg mellom Bøverbru og Skreia.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten vurderes til å være godt ivaretatt, gjennom sikring av lekeplass, etablering av frisktsoner og interne gangveger som er koblet til fortauet langs vegen Meieritunet.

Vann og avløp og overvannshåndtering

Vann – og avløp, samt overvannshåndtering vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt. Det foreligger et VA-notat og overordnet VA-plan med overvannshåndtering. Det er lagt opp til at fire boenheter kan kobles til eksisterende VA-nett i Vallevegen mens de øvrige kobles til nytt etablert nett i vegen Meieritunet.

Støy

Det er lite støy i området. Vegen Vallevegen er atkomstveg for i underkant av 25 boenheter og trafikken langs vegen Meieritunet forbi planområdet betjener kun den kommunale boligen Meieritunet. Hensynet til støy i anleggsperioden er godt ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Klima og energi

Bebyggelsen ligger sentralt på Lena og er lite bilavhengig. Bebyggelsen skal oppføres i tre, og knyttes til Lena fjernvarme.

Forholdet til kulturlandskapet og planens virkning for nabobebyggelse

Bebyggelsen vil danne en fin overgang mellom planlagt blokkbebyggelse øst for området og den etablerte eneboligbebyggelsen i vest. Dette sikrer gode solforhold både for ny og etablert bebyggelse. Dersom en ender opp med å regulere den verneverdige bebyggelsen på BKS3 til bevaring, vil ny bebyggelse være godt tilpasset denne bebyggelsen.



Figur 4 Perspektiv fra vest over BKS1 med eneboliger i rekke. Firemannsboligen, lekeplassen og frittstående carport sees helt i enden av intern kjøreveg. Bygningenes utforming og fasader er eksempler, og ikke fastsatt utforming

Bevaring av den verneverdige bebyggelsen på Solbakken

Møtebok fra SAM-utvalgets behandling med vurdering av den bevaringsverdige bebyggelsen følger vedlagt. SAM-utvalget vedtok i sak 033/20 den 22. april 2020 at den verneverdige bebyggelsen skulle reguleres til bevaring, på samme måte som i gjeldende reguleringsplan (Reguleringsplan for Meieri- og Narumskvartalet). Utover at eiendommen har ligget ute for salg, og at det foreligger en beskrivelse av salgsprosessen fra Totens sparebank, er det ikke kommet ny informasjon i saken. Med de rammene som ligger i dagens reguleringsplan, hvor den verneverdige bebyggelsen er regulert til bevaring, har eiendommen vist seg utfordrende å selge til boligutviklere.

Konklusjon:

Kommunedirektøren ser for seg tre alternative muligheter for vedtak:

- A. Det innsendte planforslaget avvises slik det foreligger, og returneres til forslagsstiller med anmodning om å utarbeide et nytt planforslag hvor den verneverdige bebyggelsen reguleres til bevaring.
- B. Det innsendte planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
- C. Kommunen utarbeider et alternativt planforslag, hvor den verneverdige bebyggelsen reguleres til bevaring. Dette forslaget sendes på høring sammen med privat forslag til reguleringsplan.

Med hensyn til SAM-utvalgets prinsippvedtak i sak 033/20 den 22. april 2020 – vurdering av den verneverdige bebyggelsen på eiendommen Solbakken, finner kommunedirektøren det korrekt å innstille på alternativ A. Forslag til alternative vedtak, alternativ B og C følger nedenfor.

Forslag til vedtak alternativ B)

4. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 legges forslag til privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Forslag til vedtak alternativ C)

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 legges forslag til privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.
2. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 fremmer kommunen samtidig alternativt forslag til reguleringsplan, med forslag til plankart og reguleringsbestemmelser. Den verneverdige bebyggelsen på byggeområdet BKS3 reguleres til bevaring i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Meieri- og Narumskvartalet, med planID 20070001.
 - a. Arealformål for BKS3 endres fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse og slås sammen med BFS
 - b. BFS får følgende bestemmelser:
 - i. Området BFS skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Adkomst til byggeområde BFS skal skje fra eksisterende veger – Vallevegen og vegen langs østsida av Festadfeltet.
 - ii. Maksimal prosent BYA er 20 %. Det tillates ikke å bygge på boligbygg i høyden.
 - iii. Bygningene på eiendom Solbakken (gnr/bnr 184/48) skal bevares eksteriørmessig.
 - iv. Ved eventuell nybygging eller ombygging på eiendom gnr/bnr 165/14 skal bygningene ha fellestrekk med Solbakken (gnr/bnr 184/48), eks. takvinkel, materialvalg og farger. Bygningene skal ha saltak. Garasje/ uthus på eiendom gnr/bnr 165/14 skal bygges i samme møneretning som uthus på Solbakken (gnr/bnr 184/48).
 - v. Garasjer/ uthus kan oppføres med maksimum 70 m² bebygd areal. Maksimum gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 meter og maksimum mønehøyde er 6,5 meter.
 - c. Øvrige plandokumenter oppdateres før vedtatt plan kunngjøres.

027/21: Detaljreguleringsplan for Mjølkerampa

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-11 avvises privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa.
2. Planforslaget returneres til forslagsstiller med anmodning om å justere dette slik at den verneverdige bebyggelsen på BKS 3 reguleres til bevaring.
3. Vedtak om å legge et justert forslag til reguleringsplan ut på høring delegeres til kommunedirektøren.

21.04.2021 Samfunnsutvikling (SAM)

Behandling i møte:

Forslag fra Trond Ulsrud (SP):

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 legges forslag til privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Forslag fra Ole Harald Fjeldstad (SP):

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 legges forslag til privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.
2. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 fremmer kommunen samtidig alternativt forslag til reguleringsplan, med forslag til plankart og reguleringsbestemmelser. Den verneverdige bebyggelsen på byggeområdet BKS3 reguleres til bevaring i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Meieri- og Narumskvartalet, med planID 20070001.
 - a. Arealformål for BKS3 endres fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse og slås sammen med BFS
 - b. BFS får følgende bestemmelser:
 - i. Området BFS skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Adkomst til byggeområde BFS skal skje fra eksisterende veger – Vallevegen og vegen langs østsida av Festadfeltet.
 - ii. Maksimal prosent BYA er 20 %. Det tillates ikke å bygge på boligbygg i høyden.
 - iii. Bygningene på eiendom Solbakken (gnr/bnr 184/48) skal bevares eksteriørmessig.
 - iv. Ved eventuell nybygging eller ombygging på eiendom gnr/bnr 165/14 skal bygningene ha fellestrekk med Solbakken (gnr/bnr 184/48), eks. takvinkel, materialvalg og farger. Bygningene skal ha saltak. Garasje/ uthus på eiendom gnr/bnr 165/14 skal bygges i samme møneretning som uthus på Solbakken (gnr/bnr 184/48).
 - v. Garasjer/ uthus kan oppføres med maksimum 70 m² bebygd areal. Maksimum gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 meter og maksimum mønehøyde er 6,5 meter.
 - c. Øvrige plandokumenter oppdateres før vedtatt plan kunngjøres.

Avstemning:

Forslaget fra Trond Ulsrud (SP) ble satt opp mot kommunedirektørens forslag:

Forslaget fra kommunedirektøren ble vedtatt med 5 stemmer for og 4 (Ole Harald Fjeldstad, Anne Hellström, Arne Enger, Trond Ulsrud) stemmer mot.

Kommunedirektørens forslag ble deretter satt opp mot forslag fra Ole Harald Fjeldstad (SP):

Forslaget fra kommunedirektøren ble vedtatt med 5 stemmer for og 4 (Ole Harald Fjeldstad, Anne Hellström, Arne Enger, Trond Ulsrud) stemmer mot.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt.

SAM-027/21 Vedtak:

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-11 avvises privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa.
2. Planforslaget returneres til forslagsstiller med anmodning om å justere dette slik at den verneverdige bebyggelsen på BKS 3reguleres til bevaring.
3. Vedtak om å legge et justert forslag til reguleringsplan ut på høring delegeres til kommunedirektøren.

039/21: Detaljreguleringsplan for Mjølkerampa - første gangs behandling

SAM-utvalgets vedtak i sak 027/21:

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-11 avvises privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa.
2. Planforslaget returneres til forslagsstiller med anmodning om å justere dette slik at den verneverdige bebyggelsen på BKS 3reguleres til bevaring.
3. Vedtak om å legge et justert forslag til reguleringsplan ut på høring delegeres til kommunedirektøren.

05.05.2021 Kommunestyret - (KST)

Behandling i møte:

Innledning av kommunalsjef Espen Granberg Johnsen.

Fellesforslag fra SP, H og FrP v/ Tor Gaute Lien (FrP):

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 legges forslag til privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Forslag fra V v/Kristin Jess-Bakken (V):

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-11 avvises privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa.
2. Planforslaget returneres til forslagsstiller med anmodning om å justere dette slik at den verneverdige bebyggelsen på BKS 3reguleres til bevaring.
3. Vedtak om å legge et justert forslag til reguleringsplan ut på høring delegeres til kommunedirektøren.

Avstemning:

Forslaget fra SP, H og FrP ble satt opp mot forslaget fra V.

Fellesforslaget fra SP, H og FrP ble vedtatt med 27 stemmer for og 2 stemmer (V og MDG) mot.

KST- 039/21Vedtak:

1. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11 legges forslag til privat detaljreguleringsplan for Mjølkerampa ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.