



Løten kommune

Merknadsinnsendere

Doknr./Løpenr.	Arkivkode	Objektkode	Vår ref	Deres ref.	Dato
20/775 - 32 15454/21	//		SIDAE		27.09.2021

REGULERINGSPLAN FOR JOKER BRENNERIROA - MELDING OM VEDTAK

Kommunestyret i Løten har i sitt møte den 15.09.2021 vedtatt reguleringsplan for Joker Brenneriroa. Utskrift av saksframlegg og kommunens vedtak er vedlagt. Plankart og bestemmelser er også vedlagt.

Vedtaket kan etter plan- og bygningslovens § 1-9 påklages til Statsforvalteren inne 3 uker etter mottagelse av dette brev. Eventuell klage sendes via Løten kommune.

Eventuelle krav om erstatning eller innløsning for ubebygd grunn må framsettes ovenfor kommunen innen 3 år fra kunngjøring, jfr. Plan- og bygningslovens §§ 15-2 og 15-3.

Nærmere opplysninger om planen fås ved henvendelse eller på vår hjemmeside.

Med hilsen
Teknisk forvaltning

Kristin Ødegård Bryhn
Virksomhetsleder

Sigurd Dæhli
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Midtpunkt med
MANGFOLD



Løten kommune

Saksbehandler for videre behandling.

Løten den, 20.09.2021
Løpenr. 15101/21
Arkivkode
Saksbeh: MAGO

MELDING OM VEDTAK

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak fra møtet i

Kommunestyret den 15.09.2021

SAK nr.73/21:

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR JOKER BRENNERIROA - GODKJENNING

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Joker Brenneriroa, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 29. og 30.06.2021.

Rett utskrift.


Frank Hauge
Kommunedirektør




Maria Goreva
Politisk sekretariat

Vedlagt: Samlet saksframstilling



Samlet saksfremstilling

Arkivsak: 20/775

Saknr	Utvalg	Møtedato
68/21	Formannskapet	01.09.2021
73/21	Kommunestyret	15.09.2021

Løpnummer: 10720/21
Saksnummer: 20/775
Arkivkoder:

Saksframlegg

LØTEN KOMMUNE

Saksbehandler: Sigurd Dæhli

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR JOKER BRENNERIROA - GODKJENNING

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Joker Brenneriroa, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 29. og 30.06.2021.

Trykte vedlegg	Plankart, sist revidert 30.06.2021. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 29.06.2021. Planbeskrivelse, sist revidert 30.06.2021. ROS-analyse. Støyfaglig rapport. Sjekkliste for naturmangfoldloven. Sol/skygge-studier. Høringsuttalelser.
Utrykte vedlegg	Øvrige saksdokumenter ved 1. gangs behandling av planforslaget i formannskapet den 10.03.2021.

Fakta

I kommuneplanens arealdel er det tatt høyde for fortetting med både boliger og noe næringsareal i området rundt Brennerikrysset. Dette med bakgrunn i at det måtte forventes en kraftig nedgang i trafikken gjennom bebyggelsen i Brenneriroa etter omlegging av riksveg 3/25.

I den nordvestre kvadranten i kryssområdet ligger nåværende Jokerbutikk inne med næringsformål i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det lagt inn et område for kombinert bebyggelse - anleggsformål tiltenkt en mulig utvidelse av butikken med parkeringsarealer. Videre er det lagt til rette for fortetting med flere boliger rundt dette næringsarealet.

I den sydvestre kvadranten ligger det en større eiendom 17/7, som i dag brukes delvis til parkeringsplass og delvis dyrket mark. På parkeringsplassen lå det for mange år siden en butikk som er revet. Hele 17/7-eiendommen er i kommuneplanen avsatt til framtidig boligområde.

I den økonomiske bevilgningen til avbøtende tiltak for nybygd riksveg er det blant annet avsatt midler til en miljøopprustning av Brennerikrysset. Formålet med dette arbeidet er blant annet å bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter ved å bygge ut et sikrere og bedre gang- og sykkelvegnett i alle retninger ut fra krysset. Særlig viktig har det vært å få en trygg og sammenhengende gangvegforbindelse rundt den nåværende Jokerbutikken.

For å få tilgang på nok areal til å bygge en gang- og sykkelveg rundt butikken har Statens vegvesen tilbudt butikkeier å få overta deres eiendom 17/7 på sydvestsiden av krysset. Det planlegges derfor å bygge en ny og større butikk på denne eiendommen, mens nåværende butikk vil bli omgjort til leiligheter og kontorer/lokaliteter for mindre trafikkskapende næringsvirksomhet.

Eier av Jokerbutikken har også inngått avtale med eier av småbruket 13/2 nordvest for krysset om å få kjøpe de arealene som i kommuneplanen er avsatt til boligbygging.

Arealtek AS har på vegne av Brenneriroa Eiendom AS fremmet forslag til reguleringsplan for et område som dekker krysset og arealer på begge sider av dette, inklusive forslag til gang- og sykkelveg nordover langs Budorvegen og sydover langs Brennerivegen. Bussholdeplasser på begge sider av nedklassifisert riksveg er lagt inn, og de eksisterende boligeiendommene 17/15, 17/113 og 13/14 er innlemmet i planforslaget. Den vestre bussholdeplassen foreslås flyttet nærmere krysset. Det vises i denne forbindelse til vedlagte plankart.

Oppstartmøte mellom Brenneriroa Eiendom AS og Løten kommune ble avholdt 29.05.2020. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Østlendingen den 01.07.2020 og sendt til naboer og offentlige instanser. Det ble mottatt 8 innspill. Dette varselet omfattet kryssområdet samt tomt for eksisterende og framtidig butikkomt.

Planen ble senere utvidet med forslaget til boligfortetting, og det ble derfor sendt fornyet varsel med utvidet plangrense til naboer og offentlige instanser 20.11.2020. Det kom da inn 5 nye

innspill. Alle innspillene er referert i planbeskrivelsen med kommentar til hvordan de er hensyntatt i planarbeidet.

Det framlagte planforslaget legger nå til rette for forretning på eiendom 17/7, kombinert formål bolig/forretning/kontor på eiendommene 17/12, 17 og 17/113 samt byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse på de resterende arealer utenom vegformål. Planforslaget og bakgrunnen for dette er beskrevet detaljert i den medfølgende planbeskrivelsen. En går derfor ikke inn i detaljer om dette her i saksframlegget, men det vises til vedlagte plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og øvrige plandokumenter.

Som nevnt over er det i kommuneplanens arealdel tatt høyde for en utvikling med flere boliger og eventuell utvidelse av næringsareal i Brenneriroa. Det ligger godt til rette for en slik utvikling etter at trafikkbelastningen har blitt halvert grunnet omlegging av riksvegen. I reguleringsforslaget legges det opp til følgende mindre endringer i forhold til vedtatt kommuneplan:

- Eiendom 17/7 endres fra framtidig boligområde til byggeområde for forretning. Denne endringen vil gi en mye bedre trafikkavvikling enn situasjonen rundt den nåværende forretningen. Deler av eiendommen har også tidligere vært benyttet til butikk.
- Eiendom 17/113 endres fra nåværende bolig til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Dette bl.a. for å kunne gi muligheter for en eventuell senere utvidelse av forretningsarealet.
- Kombinert bebyggelse og anleggsområde nord for nåværende butikk endres til byggeområde for boliger. Dette området ble opprettet i kommuneplanen for å sikre en framtidig utvidelsesmulighet samt parkeringsareal for dagens butikk. I og med at denne nå flyttes vil det være rom for å bruke dette arealet til boligbebyggelse i stedet.
- Formålsgrensen mellom bolig- og landbruksformål er justert noe vest for nåværende bebyggelse og på nordsiden av gammel riksveg. Boligformålet er utvidet i en smal stripe fra riksvegen forbi eiendom 13/4. Tilsvarende areal av dyrket mark vest for låven tilhørende eiendommen 13/2 (Budorvegen 12), tas ut av planen.

Hovedhensikten med tiltakene i Brennerikrysset var fra starten av å forbedre trafikksikkerheten, spesielt for myke trafikanter. I planforslaget er det nå lagt inn sammenhengende gang- og sykkelveg langs Budorvegen fra der dagens gang- og sykkelveg stopper, rundt hele svingen forbi nåværende butikk og fram til bussholdeplass ved nedklassifisert riksveg. Denne bussholdeplassen foreslås flyttet nærmere lyskrysset, bl.a. for å unngå for mye «villkryssing» av vegen. Adkomsten til eiendom 17/15 må da flyttes til nordsiden av eiendommen. Denne får da felles adkomst med planlagt boligutbygging fra Budorvegen.

Videre er det regulert inn ny gang- og sykkelveg fra lyskrysset og sydover langs Brennerivegen til den møter grensen for reguleringsplan for Heggedal, som er under utarbeidelse og forhåpentligvis sluttbehandling om ikke lenge. Dette vil gi sammenhengende gang- og sykkelveg ned til Heggedal boligfelt.

Trafikksikkerheten i kryssområdet, og da særlig ved nåværende butikk, vil med dette planforslaget bli betydelig bedre. Nåværende butikkomt reguleres til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Reguleringsbestemmelse 3.5.1 slår fast at det her ikke skal være dagligvarehandel eller annen virksomhet som skaper mye trafikk. Adkomsten til denne eiendommen blir flyttet til fellesadkomst med boligområdet.

Boligområdet BKS1 er flateregulert med kun en hovedadkomst inn fra Budorvegen, på samme sted som for eiendom 13/4 i dag. Nåværende butikkeiendom skal da også benytte denne adkomsten. Område BKS1 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger, firemannsboliger, seksmannsboliger og rekkehus. Søknad om byggetillatelse må inneholde en detaljert situasjonsplan og utomhusplan for området i henhold til reguleringsbestemmelse 2.1.

Forretningsområdet BF1 kan bebygges med butikk i en etasje med maksimal tillatt gesimshøyde på 8 meter. Innenfor dette området er det avsatt et bestemmelsesområde #1 hvor det kan tillates en 2. etasje med maksimal tillatt gesimshøyde på 12 meter.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Denne konkluderer med at tiltak mot radon må gjennomføres ved utbygging. Videre må det hensyntas at det fortsatt vil være mye trafikk i området, selv om trafikkmengden har blitt redusert kraftig gjennom riksvegomleggingen.

Det er også utarbeidet en støyfaglig rapport som følger planen som vedlegg. Den konkluderer med at det må gjennomføres avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene i støyretningslinje T-1442/16. Forholdet til støy må dokumenteres i forbindelse med byggesøknad, noe som er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Hensynssoner for gul og rød støysone er også lagt inn på plankartet. Felles uteoppholdsareal for boligbebyggelsen kan etableres skjermet for trafikkstøy bak ny bebyggelse eller gjennom etablering av støyskjerm langs tidligere riksveg 25. Krav til leke- og uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen går fram av reguleringsbestemmelse 3.2.3.

Vedlagt planforslaget er også sol- og skyggestudier som viser hvordan solforholdene vil bli påvirket av planlagte tiltak. Dette viser at planlagt plassering og utforming av ny butikk vil kunne ha en viss negativ påvirkning på de nærmeste boliger, men at dette vil ha begrenset omfang gjennom døgnet.

Lovhjemmel

Plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Plandokumentene har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20. mars til 3. mai 2021. Det har kommet inn 4 skriftlige uttalelser. Disse følger saken som trykt vedlegg og blir kort referert i det etterfølgende med kommunedirektørens vurdering og kommentar.

Statsforvalteren i Innlandet, brev av 29.4.

Stasforvalteren skriver at når det gjelder risikoforhold knyttet til trafikk og trafikksikkerhet legges det til grunn at faglige vurderinger knyttet til dette avklares med SSV. Utover dette er det ikke funnet farer eller uønskede hendelser som krever endringer eller tiltak og samfunnsikkerhets- og beredskapsmessige hensyn vurderes å være ivarettatt.

Når det gjelder støy, fremmes det **innsigelse** til planen slik den foreligger. Planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone og gjennomført støyberegning viser at støyskjerm som avbøtende tiltak vil bedre forholdene vesentlig.

Ifølge retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal avbøtende tiltak konkretiseres i planbestemmelsene, og ikke i forbindelse med byggesøknad.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** mot planforslaget da kravene i T-1442/2016 ikke er etterkommet.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er i etterkant av offentlig ettersyn i samarbeid med Statsforvalteren gjort tilpasninger i planbestemmelsene for å tydeliggjøre kravene til avbøtende tiltak mot støy i tråd med innspillet. På bakgrunn av dette er innsigelsen frafalt.

Innlandet fylkeskommune, kommunal veiledning plan, brev av 2.4.

Fylkeskommunen forutsetter i likhet med Statsforvalteren at det fastsettes planbestemmelser som konkretiserer hvilke og hvordan de avbøtende tiltakene mot støy skal være før vedtak av planen.

Videre savner de planbestemmelse om utforming og opparbeidelse av lekeplass, herunder hvilke kvaliteter en lekeplass skal inneha. Det bør også framgå av plankartet hvor lekeplass skal etableres, samt rekkefølgekrav som sikrer at lekeplassen etableres på en tilfredsstillende måte før ny bebyggelse tas i bruk.

Kommunedirektørens vurdering:

Innspill fra fylkeskommunen knyttet til støy er tilsvarende som fra Statsforvalteren og ivaretas med de foreslåtte endringene av planbestemmelsene.

Når det gjelder forholdene knyttet til lekeplassen tas det inn en bestemmelse som bedre sikrer innholdet på lekeplassen i tråd med innspillet fra fylkeskommunen og føringene i kommuneplanen. Årsaken til at område for lekeplass ikke er regulert inn på plankartet er for å sikre en fleksibilitet i utbyggingen av området da illustrasjonsplanen ikke er bindende for utviklingen. For likevel å sikre en god lokalisering av lekeplassen tas det inn egen bestemmelse som gir kvalitative føringer for plassering av lekeplass.

Innlandet fylkeskommune, Trafikk og miljø, brev av 30.4.

Fylkeskommunen påpeker at det er viktig at hele o_SGS5 samt gang- og sykkelvegen langs Brennerivegen bygges som et rekkefølgekrav knyttet til etablering av ny butikk og at det i tillegg til bestemmelse 8.4.1 bør tas inn en bestemmelse om at gang- og sykkelveg skal opparbeides fortløpende.

Det bemerkes videre at etablering av kantstein med vis-kant bør sikres i rekkefølgebestemmelse for å unngå parkering på gangareal. I tillegg bør det anlegges gjerde mellom o_SGS5 og BKB2. Det anbefales videre at gangfelt over rv. 25 trekkes vestover. Avslutningsvis påpekes det at varelevering må løses på egen grunn og ikke komme i konflikt med myke trafikanter.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er avtalt mellom Statens vegvesen Utbygging, Løten kommune og utbygger/forslagsstiller om de tiltakene SVV skal gjennomføre som miljø- og TS-tiltak på avlastet rv. 25. Det legges til grunn at tiltakene er faglig forsvarlig og tilpasset trafikksituasjonen i området på best mulig måte. Innspillene fra fylkeskommunen knyttet til trafikk og trafikksikkerhet tas derfor ikke inn i planforslaget. Det vises i denne forbindelse også til kommentarer/svar fra SVV nedenfor.

Statens vegvesen, brev av 19.4 og mail av 18.6.

Vegvesenet viser til Håndbok N 100 der det er fastsatt at gang- og sykkelveg skal være minimum 2,5 meter i bredden og ha 1,5 meter grøft mellom veibane og gang- og sykkelveg hvis fartsgrense er 50 eller 60 km/t. De ber derfor om at dette korrigeres i plankart og bestemmelser.

Det er i etterkant av høringsrunden vært gjennomført et internt samordningsmøte i SVV hvor det er enighet om at det videreføres fortau langs Chausseen og at det redegjøres for omforent løsning i revidert planbeskrivelse.

Innlandet fylkeskommune har i sin uttalelse kommet med enkelte faglige råd angående plankart og bestemmelser som er kommentert nærmere av SVV:

- Bestemmelse som sikrer opparbeidelse av gang- og sykkelveg «fortløpende»: Statens vegvesen Utbygging skal stå for all «opprydding» på vegarealene. Arbeidene skal etter planen utføres i 2022 og de vil sannsynligvis foregå samtidig som nytt forretningsbygg for Joker ferdigstilles. En bestemmelse om dette anses som unødvendig.
- Bestemmelse om gjerde mellom o_SGS5 og BKB2: Vegvesenet mener at også dette er unødvendig og upraktisk og begrunner dette med at aktiviteten i BKB2 ikke skal være av en slik art at det skaper mye trafikk. Kantstein bør være tilstrekkelig.
- Ønske om at gangfelt over rv. 25 trekkes 5 m vestover: Gangfeltet ligger i en rute hvor en stor del av barna sør for rv. 25 vil krysse her for å komme til Lund skole. En flytting vestover vil skape det som føles som en unødvendig omveg. Det har vært en forutsetning for arbeidet med det tekniske plangrunnlaget at dagens lyskryss skal opprettholdes og en flytting av gangfeltet vil føre til en omfattende ombygging av lyskrysset.

Kommunedirektørens vurdering:

Innspillet til SVV er tatt til etterretning og plankartet er endret i henhold til innspillet. I planbeskrivelsen er det tatt inn et avsnitt om valg av løsning.

Når det gjelder SVV sin vurdering av innspillet fra fylkeskommunen sin trafikk og miljøavdeling legges det avgjørende vekt på vurderingene til SVV som ansvarlig for utbedringstiltakene.

Konsekvenser for klima og miljø

Den vestre halvdel av forretningsområdet BF1 og en liten del av boligområdet BKS1 holdes i hevd som dyrket areal i dag. En nedbygging av disse arealene vil ha negative konsekvenser for miljøet. På en annen side er dette veldig små og inneklemt arealer som er tungvinte å drive, og arealene ble på det grunnlaget vedtatt omgjort til utbyggingsområder ved kommuneplanvedtak i 2016. For å minske ulempene er det lagt inn en reguleringsbestemmelse 2.4 om at matjord skal tas vare på og sikres bruk til fortsatt matproduksjon.

Bedring av trafikksikkerheten i kryssområdet vil ha positiv virkning på klima og miljø. Biltrafikken vil få bedre og sikrere flyt, men viktigst er at trafikksikkerheten for gående og syklende økes betraktelig.

Det legges opp til gode sykkelparkeringer både i forretnings- og boligområdene samt lademulighet for el-kjøretøyer.

Kommunedirektøren ser på det framlagte planforslaget som en positiv utvikling av tettstedet Brenneriroa i kjølvannet av at riksvegen er lagt utenom. Det foreslås derfor at planen slik den sist er revidert den 29. og 30.06.2021 godkjennes.

Utskrift til: Saksbehandler for videre behandling.

Formannskapetets innstilling til kommunestyret

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Joker Brenneriroa, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 29. og 30.06.2021.

Formannskapetets behandling:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Joker Brenneriroa, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 29. og 30.06.2021.

Kommunestyrets behandling:

Repr Torill Langseth (AP) ba om habilitetsvurdering ved behandling av sak 73/21. Kommunestyret erklærte repr Torill Langseth (AP) inhabil. Sak 73/21 ble behandlet av 23 representanter.

Formannskapetets innstilling til kommunestyret ble vedtatt med 22 mot 1 stemmer. Følgende 1 stemte mot: Sonja Margareta Vatn (MDG).