

KONGSVINGER KOMMUNE

SKAL BEHANDLES I			
Utvalg	Møtedato	Saksnr	Saksbehandler
Planutvalget	30.11.2010	051/10	TSM

Saksansv.: Rune Lund

Arkiv:PLANID-
201001, K2-L12

: Arkivsaknr.: 10/235

Reguleringsplan 201001 Kongsvinger stasjonsområde - Behandling av oppstart

Vedlegg:

Vedlegg 1 Planområde.pdf

Vedlegg 2 Forslag til program 10 11 12.pdf

Dokumentliste:

Nr	Dok.type	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	28.12.2009	Ulf Tellefsen	Kongsvinger stasjonsområde rev. 01
2	I	18.01.2010	Ulf Tellefsen	Kongsvinger stasjonsområde rev. 02
4	U	25.01.2010	Ulf Tellefsen; Henning Karlsen	Møtereferat 12.1.2010
5	U	02.09.2010	Jernbaneverket Region Øst; Hedmark Trafikk FKF; ROM Eiendom; Hedmark fylkeskommune	Invitasjon til styringsgruppe - Utvikling av Kongsvinger stasjonsområde

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

ROM Eiendom AS og Kongsvinger kommune ønsker å utvikle Kongsvinger stasjon og nærliggende områder. Ønsket om en utvikling av stasjonsområdet har vært oppe til vurdering i flere sammenhenger. I forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for Kongsvinger sentrum (Sentrumsplanen) ble det satt ned en gruppe med representanter fra Jernbaneverket, ROM Eiendom AS, Hedmark Trafikk, Statens vegvesen og Kongsvinger kommune. Med bakgrunn i dette samarbeidet laget Asplan Viak en egen rapport; *Kongsvinger stasjonsutvikling: Funksjonsanalyse og illustrasjonsplaner (november 2007)*. Funksjonsanalysen holdt seg innenfor formålet sentrumsområde og kollektivterminal som den da nylig vedtatte Sentrumsplanen (vedtatt 15.8.2007) hadde lagt opp til.

Med kommuneplanens intensjoner og funksjonsanalysens vurderinger skal det utarbeides en reguleringsplan for stasjonsområdet.

Ønsket om å utvikle stasjonsområdet er knyttet opp til flere forhold, blant annet:

- Utvikle et funksjonelt kollektivknutepunkt. Ønske å gi et felles tilbud til reisende. Bedre med tanke på tilgjengelighet og service.
- Bidra til byutvikling. Vurdere hva som er nødvendig areal for jernbanerelatert virksomhet og hva som kan endres til mer næring. ROM Eiendom ønsker bedre utnyttelse av sine eiendommer, Kongsvinger kommune ønsker utvikling av sentrum.
- Økt satsing på Kongsvingerbanen og kollektivtrafikk en viktig faktor for økt befolkningsvekst.

Det er i høst etablert en styringsgruppe med representanter fra Jernbaneverket, ROM Eiendom AS, Hedmark Trafikk og Kongsvinger kommune. Planen skal utarbeides av Ulf Tellefsen (privat konsulent) på oppdrag for ROM Eiendom og i samarbeid Kongsvinger kommune.

Det ønskes å følge opp kommuneplanen (vedtatt 1.10.2009) som bl.a. har en strategi som sier at *"Sentrum Syd skal videreutvikles som byens kommunikasjonsknutepunkt og som viktig handels- og servicesenter."* Videre *"Stasjonsområdet skal utvikles som en helhet"*

ROM Eiendom har et selvstendig ansvar for å utvikle gode knutepunkt for å bidra til økt kollektivtilbud, samtidig skal de utvikle eiendommer for å bidra til inntjening i NSB-konsernet.

For å følge opp Sentrumsplanen ble det fra rådmannens side sagt at det var viktig å *"Videreføre arbeidet på stasjonsområdet med tanke på å komme fram til omforente løsninger som kan gi rom for byutvikling og en effektiv og funksjonell kollektivterminal."*

Dette er bakgrunnen for at det nå legges opp til å starte en reguleringsprosess som tar for seg det av stasjonsområdet som ikke er direkte knyttet til sporområdet.

Hovedtrekkene i prosjektet:

Kongsvinger stasjon skal være kollektivknutepunktet for tog og buss i Kongsvinger kommune. Det har også en regional funksjon. ROM Eiendom ønsker å legge til rette for en annen bruk med mindre grad av verksted og mer av næring og boliger. Det skal vurderes pendlerparkering, atkomster til Glommengata og hvordan bygningsvern skal ivaretas.

Planstatus:

- Kommuneplan 2010-2021, vedtatt 1.10.2009: Nåværende byggeområde senterområde, framtidig sone for gangbru over Glomma inntegnet.
- Kommunedelplan Kongsvinger sentrum – Sentrumsplanen, vedtatt 30.8.2007: Avsatt til Sentrumsområde 5 som er en kombinasjon av sentrumsområde 1 og kollektivknutepunkt, taxiholdeplass og parkering. Krav om reguleringsplan. Videre krav til reguleringsplanens innhold: Bl.a. presisere kulturminner, opprettholde siktakser og ha et innslag av leiligheter. Stasjonsbygningen er regulert til bevaring, jf. nåværende bebyggelsesplan. Videre omtalt grundigere i vedlegget til sentrumsplanen. Det vises til stasjonsutviklingsprosjektet.
- Stasjonsutviklingsprosjektet: Et samarbeid mellom Jernbaneverket, ROM Eiendom, Hedmark Trafikk, Statens vegvesen region Øst og Kongsvinger kommune. Asplan Viak var konsulent. Utarbeidet en funksjonsanalyse med illustrasjonsplaner. Vurderte aktiviteter og behov med anbefalt lokalisering. Anbefalingen var å videreføre stasjonsområdet som kollektivknutepunkt. Særlig i lys av økt togsatsing. Løsninger var i hovedtrekk å flytte innfartsparkering til øst for kulverten, jernbaneverksted bør flyttes og gi rom for utbyggingsareal. Jernbane, buss og taxi skal være samlet. Noe uenighet om godsbygget skal bevares eller ikke, hvilken bruk selve stasjonsbygget kan få, omfanget av oppstillingsbehov for buss, samt lokalisering for bussplattformer.
- Bebyggelsesplan 8510-1J Jernbaneplassen. Vurdert opphevet, men gjelder til ny regulering er vedtatt. Planen legger opp til forretning/kontor/jernbane og trafikkområder. Har regulert stasjonsbygningen til bevaring, og hjemler dermed dette.
- Vernestatus: Stasjonsbygget er regulert til bevaring i bebyggelsesplanen for Jernbaneplassen. Videreført i kommunedelplan sentrum og kommuneplanen. Den nasjonale verneplanen for kulturminner i jernbanen har Kongsvingerbanen inne som banestrekning. Skal utarbeides konsept for Kongsvinger stasjon, arbeides med en

forvaltningsplan. Behandles derfor som fredet inntil videre. Avklaring er ventet innen rimelig tid.

Vurdering:

Planavgrensning:

Planområdet (se vedlegg) vil inneholde velferdsbygget, stasjonen og bussoppstilling, Jernbaneplassen, verksted og pendlerparkering. Videre verksted og den gamle stasjonsmesterboligen mot Tronsmos veg/Glommengata. Også 72/73 Glommengata 16-20 ("Tømmeraasbygget") og 72/71 (Glommengata 12 og 14, "Solvang") er med i planområdet. Planen er avgrenset ved perrongkant.

Valg av reguleringsplannivå:

Områderegulering brukes der det er behov for å gi områdevis avklaringer av arealbruken. Kommunen har ansvar for rammer, innhold og fremdrift.

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel eller eksisterende områdereguleringer. Disse fremmes som private planer.

For å følge opp at dette er et område av stor betydning for utvikling av bysentrum tilsier dette at det fremmes en områdeplan. Samtidig ønskes det å kunne gå rett på prosjektering når det gjelder kollektivterminal og bussoppstilling. Krav til illustrasjonsmateriale kan bidra til at detaljene i stor grad er avklart. For den øvrige utbyggingen vil det trolig være nødvendig å avklare hovedtrekkene, men så kreve en detaljplan som gir de endelige detaljene med tanke på utforming.

Styringsgruppa har drøftet dette og ønsker områdeplan.

Konsekvensutredning (KU):

I forbindelse med oppstart av en reguleringsplan skal det vurderes om det må utarbeides en konsekvensutredning i henhold til KU-forskriften.

Tiltaket rammes ikke av forskriftens § 2 om planer og tiltak som alltid skal utredes.

Forskriftens § 3 *Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4* sier at reguleringsplaner som kan utløse en utbygging av nærings-, forretnings- og boligareal på mer enn 5000 m² BRA (bruksareal) må vurderes opp i mot § 4 *Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn*. Denne sier at planer skal behandles etter forskriften når de "...er lokalisert ved i eller kommer i konflikt med områder med (...) kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet (...)".

Det er ikke vurdert hvilket utbyggingsvolum som kan være aktuelt, men verkstedområdet er ca 3000 m² stort, ca 500 m² mer hvis bolig rives. Sentrumsplanen åpner for en mønehøyde opp mot 15 m langs Glommengata. Det kan dermed være sannsynlig å ha 4 etasjer, med evt. kjeller i tillegg. Bebyggelsen vil dermed kunne passere 5000 m².

Samtidig har både stasjonsbygningen, godsbygget og stasjonsmesterboligen verdier knyttet til arkitektur og jernbaneutviklingen. Dette forutsettes snart å være avklart gjennom Jernbaneverkets verneplanarbeid. Utbyggingen bygger opp om en ønsket og avklart utvikling i tråd med overordnede planer. Evt. problematikk mellom vern og utbygging anses å kunne løses i det pågående verneplanarbeidet og i reguleringsprosessen. Det er vurdert slik at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning.

Planprogram:

Det skal utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. Pbl § 12-9. Økt busstrafikk og en fortetting kan sies å ha vesentlige virkninger på miljø og samfunn. En økt bruk av jernbanen fanges ikke opp av

dette prosjektet og vil dermed falle utenfor. Planprogram er ikke nødvendig for reguleringsplaner som er i samsvar med kommuneplanens arealdel der virkningene er tilfredsstillende beskrevet. Utvikling av stasjonsområdet er vurdert i kommuneplan, kommunedelplan og tidligere regulert i flere sammenhenger, sist i 1998. Det vises også til funksjonsanalysen. Både formål og omfang vil være i tråd med tidligere planer og vurderinger. PBL § 12-9 krever bare planprogram der det er vesentlige virkninger. Verken evt. avvik mot tidligere planer eller økt trafikk vil være så vesentlige at det trengs et planprogram. Det legges vekt på at ønsket bruk er i tråd med formålet.

Styringsgruppen har imidlertid sagt at det skal lages et program for planprosessen og hvilke tema som det skal jobbes med. Dette for å koordinere de ulike interessene. Foreløpig versjon ligger vedlagt, men er ennå ikke godkjent i styringsgruppen. Eierne av de private eiendommens skal også involveres.

Avtaler:

Det skal lages en avtale om kostnader knyttet til konsulent med Jernbaneverket, Hedmark Trafikk og ROM Eiendom som parter. Kongsvinger kommune bidrar faglig i planarbeidet og planen fremmes som områdeplan uten at det kan tas gebyrer for dette.

En utbyggingsavtale vil bli utarbeidet samtidig med planforslaget. Kommunen vil i stor grad være en aktør, men utbyggingen skjer i regi av ROM Eiendom. Det vil kreves tilrettelegging av veier, vann/avløp, uteareal m.m. Ansvarsfordelingen sikres gjennom utbyggingsavtalen.

Konklusjon:

Å utvikle Kongsvinger stasjon til et kollektivknutepunkt er i tråd med kommunens målsettinger. Det ønskes både å legge til rette for kollektivtrafikk og byutvikling.

Rådmannens INNSTILLING

1. Det utarbeides en reguleringsplan for 201001 Kongsvinger stasjonsområde i medhold av plan- og bygningsloven § 12-1.
2. Reguleringsplanen utføres som en områderegulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-2.
3. Utbyggingsavtale utarbeides parallelt med reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven kap. 17.

30.11.2010 Planutvalget PL-051/10

VEDTAK:

1. Det utarbeides en reguleringsplan for 201001 Kongsvinger stasjonsområde i medhold av plan- og bygningsloven § 12-1.
2. Reguleringsplanen utføres som en områderegulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-2.
3. Utbyggingsavtale utarbeides parallelt med reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven kap. 17.

Vedtaket var enstemmig.

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Teknisk forvaltning

