



## Saksutredning

### Sluttbehandling - Forenklet planendring for Stranda - PlanIS 201002-E2

**Arkivsaknr:** 22/1404

**K-kode:** PlanID-201002-E2, Plannavn-Stranda,  
PlanType-31, GBNR-66/6, FA-L12

**Saksansvarlig:** Torfinn Smines

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan og samfunnsutvalget	11.11.2024	049/24
Kommunestyret	10.12.2024	092/24

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering 201002-E2 Stranda. Dette er en endring av nåværende plan. Planen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.
2. Reguleringsplan 201002-E1, vedtatt 12.1.2016, oppheves da den er erstattet fullt ut.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til oppdatere og ferdigstille kart og bestemmelser.

#### Vedlegg:

05.11.2024	Reguleringsplanbestemmelser_Stranda_2012202-E2 rev til sluttbehandling	1530978
05.11.2024	Planbeskrivelse_Stranda_mindre endring_18102022	1530981
05.11.2024	201002-E2 Plankart_Stranda Eidskog_221018	1530982

**10.12.2024 Kommunestyret**

**Behandling**

Kamilla Thue (AP) og Jo Johansen (AP) meldte seg inhabile i saken.

Følgende hadde ordet:

Guttorm Kristiansen, H

Enstemmig vedtatt

### **K - 092/24 Vedtak**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering 201002-E2 Stranda. Dette er en endring av nåværende plan. Planen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

2. Reguleringsplan 201002-E1, vedtatt 12.1.2016, oppheves da den er erstattet fullt ut.

3. Kommunedirektøren gis fullmakt til oppdatere og ferdigstille kart og bestemmelser.

### **11.11.2024 Plan og samfunnsutvalget**

#### **Behandling**

Jo Håkon Johansen (AP) erklærte seg inhabil i saken og forlot møtet under saksbehandlingen.

Følgende hadde ordet i saken:

Per Roar Kvesetberget, H

Terje Granheim, AP

Anita Corell Hennøen, AP

Kjell Magne Tråstadkjølen, SP

Enstemmig vedtatt

### **PS - 049/24 Vedtak**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering 201002-E2 Stranda. Dette er en endring av nåværende plan. Planen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

2. Reguleringsplan 201002-E1, vedtatt 12.1.2016, oppheves da den er erstattet fullt ut.

3. Kommunedirektøren gis fullmakt til oppdatere og ferdigstille kart og bestemmelser.

#### **Saksopplysninger:**

Reguleringsplanen for Stranda er en reguleringsplan som åpner både for fritidsboliger og boliger i samme felt, men opprinnelig organisert i ulike delfelt. Mot Nessjøen er det avsatt til friområder og byggegrense mot vann. Det er videre private vegger og vann/avløp.

Det kom i 2022 et ønske om å bruksendre en fritidsbolig til bolig, samt noen mindre endringer. Bruksendringen medførte at det måtte gjøres en omregulering slik at reguleringsplanen åpnet for dette. Videre ble det da også valgt å oppdatere reguleringsplanen. Når utkast til reguleringsplan ble sendt kommunen var det ønsket endringer slik at fire tomter for fritidsboliger ble endret til tre boligtomter.

Dette er foreslått:

- En tomt for fritidsbolig tas ut (tidligere H3.8).
- Tre fritidsboligtomter endres til boligtomter.

- Den ene (66/36) tillates likevel ikke bygging på siden den hører til ønsket boligtomt (66/35)
- Byggegrense mot vann reduseres fra 50 til 45 meter.
- Byggegrense langs privat veg på 8 meter tas ut.
- Linjeføring på bygd veg tas inn som bygd.
- Avkjørsel til fv. 1994 Nessjøvegen tegnes som bygd.
- Vann- og avløpsløsninger er justert.
- Lekeplass er tatt inn i bestemmelsene.
- Busslomme er lagt inn, men det er ikke gitt bestemmelser om at dette skal bygges. Dette er i strid med Innlandet fylkeskommunes ønske.

## **Saksvurdering**

### **Lovfortolkning**

Plan- og bygningslovens § 12-14 gir hjemmel til å foreta endring og oppheving av reguleringsplaner. Den åpner også for en forenklet prosess slik denne er behandlet som. Sluttbehandling og vedtak gjøres imidlertid i medhold av pbl § 12-12 da den ene merknaden fra Innlandet fylkeskommune vedrørende busstopp ikke følges opp og det da ønskes at kommunestyret vedtar planendringen. Altså ikke delegert som 12-14 åpner for.

### **Konsekvenser**

En tomt for fritidsbolig tas ut (tidligere H3.8). Dette skyldes både at den er delvis berørt av veg, og at veglinja ønskes beholdt. Samtidig er den også "vekslet inn" for å redusere økt endring i bruk når det legges opp til flere boliger. Dette går bl.a. på at økt bosetting medfører økt transportbehov, økte utslipp, flere som må gå på fylkesveger uten gang- og sykkelvegalternativ. Det bygger heller ikke opp om tettsteder og utviklingen her. Bosetting i grendene er ikke helt i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Disse skal kommunen tenke på når boligområder skal etableres slik at nærhet til skole, barnehage, butikker og tjenester gjør at folk i større grad kan gå og sykle, og gi mer effektiv arealbruk. Når omfanget av bruk dempes åpnet dette for at kommunen kunne velge en forenklet reguleringsendring, og ikke en ny plan. Dette høres litt søkt ut i en kommune som sliter med bosetting, men kommunedirektøren mener dette grepet balanserer økning i boliger, med et noe mindre omfang av fritidsboliger. Samtidig utnyttes et eksisterende boligområde bedre. Dette vil kunne bidra positivt for å få flere innbyggere.

Byggegrense mot vann reduseres fra 50 til 45 meter. Kommunen selv mente 40 meter ville holde og gi noe mer rom på tomtene som delvis ligger i en skråning. Statsforvalteren mente 50 burde videreføres. 45 er et kompromiss, og aksepteres for å få gjennomført ønsket endring. For tomtene kompenseres dette ved å ta ut 8 m byggegrense langs privat veg, noe som gir litt større fleksibilitet med å plassere bygninger nærmere vegen.

Byggegrense langs privat veg på 8 meter tas ut. Dette gir noe større fleksibilitet. Samtidig er det en privat veg så dette angår uansett i liten grad kommunen.

Linjeføring på bygd veg tas inn som bygd. Det har vært noe avvik mellom tidligere plan, det som var der fra før og det som har blitt bygd senere. Dette er delvis årsak til at tidligere fritidstomt H3.8 tas ut.

Avkjørsel til fv. 1994 Nessjøvegen tegnes som bygd. Dette er 9 meter lenger nord enn tidligere planlagt. Dette gir bedre avstand til krysset Nessjøvegen/Finnsrudvegen. Det gir også bedre sikt mot krysområdet.

Endringene knyttet til vann- og avløp er i tråd med det som har vist seg å være realistisk for feltet, og bygger på det som har vist seg å kunne tillates i eksisterende tillatelser. Det er også satt av mer plass til renovasjon. Det er koordinert byggegrenser langs fylkesvegen med det som er fylkeskommunens regler.

Lekeplass er tatt inn i bestemmelser, dette er etablert i området fra før, men ble påpekt av Statsforvalteren og fylkeskommunen.

Hensynsone for flom er tatt inn og bestemmelser sikrer dette.

Busslomme har vært en utfordring i denne planen. Innlandet fylkeskommune skriver i sin uttalelse:

#### *"Skolebuss og bussholdeplass*

*Det er lagt til rette for et areal der skolebarn kan stå i påvente av buss. Dette er satt inn som rekkefølgekrav i planens reguleringsbestemmelser. Det går i dag skolebuss forbi planområdet fra grunnskolen på Magnor som kjører Nessjøvegen – Finnsrudvegen (fv 202) og buss for de som går på videregående på Kongsvinger som kjører Nessjøvegen (fv 1994) – Finnsrudvegen men som da kommer nordfra. Det må derfor utarbeides en løsning som sikrer at både skolebarn fra grunnskolen og videregående skole har et område hvor de kan vente på bussen utenfor vegbanen. Vi imøteser dialog i forhold til dette. Vi skal ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal godkjennes av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse."*

Opprinnelig plan, vedtatt 25.3.2010, hadde verken et slikt område eller en slik bestemmelse. Det er i forslaget som gikk på høring lagt inn et areal som kan benyttes til å stå å vente på buss, men ikke et eget busstopp. Det var også lagt inn at dette skulle opparbeides med planering og enkel oppgrusing. Derimot kun enkel plass for å ha et noe bedre areal enn idag. Dette ivaretar ikke alle retninger eller følger opp vegnormen. I tettbygd strøk kan det tillates at bussen stopper i gata. Dette er imidlertid ikke i henhold til vegnormalene for veger i spredtbygd strøk. Kommunen har hatt et oppfølgingsmøte med fylkeskommunen på administrativt nivå, og det ble vurdert riktig å innhente et løsningsforslag med kantstopp. Utfordringen er at skoletransporten går både til Magnor og Skotterud, og at det dermed skulle vært av- og påstigning på hver side av vegen, både i retning Magnor og i retning Skotterud. Bebyggelse på begge sider av krysset gir få muligheter, videre er det dyrket mark med jordvern og strøm i luftspenn. Sweco ble engasjert for å finne en løsning. En enkel kantstopp med venteareal nesten i henhold til regelverket vil ha en estimert kostnad på 509 000 kroner, de fire som anses som nødvendig har en pris på 1 625 000. Dette inkl. mva. En slik stopp består av gruset areal med betongkantstein som skråner ned mot kjøreretningen, det er imidlertid justering til terreng, grøfter, strømstolpe og drenering. Dette ville ha gitt en trygg plass å stå og vente på buss, men ville fortsatt medført at bussen må stå i kjørefeltet i strid med normen, og ikke minst må ungene fortsatt gå langs vegen. Kanskje lengre enn det de gjør i dag pga krav til sikt og avstander i forhold til kryss. Samtidig har heller ikke fylkeskommunen som vegeier prioritert slike stopp selv. Det kan heller ikke kommunen prioritere, og det er mange slike steder langs vegene våre. Faglig sett skulle dette vært bygd, men det er vanskelig å pålegge dette overfor de som ønsker bruksendring. Dette må også ses i forhold til trafikkmengde som på Nessjøvegen retning Skotterud er nede på 240 kjøretøy (årsdøgntrafikk), mens det på Finnsrudvegen/Nessjøvegen retning Magnor er rundt 650. Fartsgrense er 80 km/t. Det er ikke registrert ulykke i området siden 1993 med to biler involvert langs Finnsrudvegen. Det foreslås derfor å beholde avsatt areal i det som er innenfor reguleringsplanene (en stopp for avstigning fra Skotterud). Det vurderes ikke å

kunne forsvare slike kostnader til private ved en endring fra tre fritidsboligtomter til tre boligtomter. Dette kan resultere i klage fra Innlandet fylkeskommune, ev. også Statens vegvesen.

Planforslaget i sin helhet vurderes å være bedre enn tidligere og ivaretar de ønsker kommune stilte i oppstartsmøtet.

#### **Konsekvenser for andre enheter i kommunen**

Ingen

#### **Økonomi**

Er en privat plan og privat utbygging.

#### **Kommuneplan og Økonomiplan**

Området er allerede regulert og de ter åpnet for blandet bebyggelse. Økonomiplan berøres ikke.

#### **Folkehelse**

Området er en del av spredt bosetting som medfører biltransport. Samtidig er dette normalen i Eidskog. Området er i seg selv gir gode muligheter for å ivareta folkehelse.

#### **Alternative løsninger**

Det foreslås ikke andre løsninger.