



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Hedmark
Postboks 4034
2306 HAMAR

Deres ref
2014/1830

Vår ref
15/5608-6

Dato
22.06.2016

Løten kommune - innsigelse til reguleringsplan for Løten Meieri

Saken er oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet ved fylkesmannens brev 7. desember 2015, til behandling etter plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner reguleringsplan (detaljregulering) for Løten Meieri. Bolighus så nær jernbanen kan aksepteres fordi det gjelder bruksendring og ombygging av eksisterende bygning, og ikke nybygg. Innsigelsen fra Jernbaneverket tas dermed ikke til følge.

Bakgrunn for saken

Reguleringsplan for Løten Meieri åpner for bruksendring og ombygging av eksisterende næringsbygg (forretning/kontor) til boligformål. I planen vises eksisterende bygning til formålet boligbebyggelse, med hensynssone for bevaring kulturmiljø. Inntil jernbanen er det også vist areal til lekeplass. Det er planlagt 14 leiligheter.

Jernbaneverket hadde i brev 13. august 2014 innsigelse til planforslaget, blant annet til at eksisterende bygning reguleres til boligformål, og til plassering av lekeplass så nær jernbanen.

Innsigelsen begrunnes med nærheten til jernbanen og utfordringer knyttet til drift, vedlikehold og jernbanens utviklingsmuligheter. I brevet fremgår det at bygningen ligger svært nær spor 1 på Løten stasjon, kun ca. 5,5 og 7,0 meter fra midtlinje spor. Det betyr i praksis at avstanden mellom husvegg med vinduer og siden på persontogene som trafikkerer strekningen bare er ca. 4,0 til 6,5 meter. Jernbaneverket tillater vanligvis ikke etablert nye boliger innenfor 20 meter fra nærmeste spors midtlinje, av hensyn til drift, vedlikehold og muligheter for

utvikling av jernbanen. Jernbaneverket er opptatt av at det ikke legges hindringer for en mulig fremtidig elektrifisering av Rørosbanen. Det vil da være behov for sidearealer til plassering av kontaktledningsmaster, og samtidig vil det stilles krav til minimumsavstander fra steder hvor personer oppholder seg til nærmeste spenningsatte del i kontaktledningsanlegget. Det kan for eksempel bety at vinduer langs fasaden mot sporet ikke kan åpnes. Planområdet er videre støyuutsatt fra togtrafikken, rystelser og strukturstøy.

Jernbaneverket mener dessuten lekeplass så nær jernbanen ikke kan aksepteres, selv ved sikring og støyskjerming. Det er vist til at lekeplass er foreslått regulert med samme avstand til jernbanen som boligarealet.

Jernbaneverket opprettholdt innsigelsen til boligformål og lekeplass i brev 6. mars 2015, etter at det var holdt samrådsmøte og planen var noe revidert. Det vises til at ifølge instruks for Jernbaneverket har de ansvar for å tenke langsiktig, slik at det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre og fordyre fremtidig utbyggingsprosess. Det vises videre til at Rørosbanen er enkeltsporet med dieseldrevet trafikk, men har et potensial for godstransport, spesielt dersom banen kan elektrifiseres. Mer gods kan innebære økt støy og vibrasjoner. Elektrifisering vil medføre høyspentledning med tilhørende krav til sikkerhetsavstand. Jernbaneverket viser dessuten til jernbaneloven § 10 om at det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning, eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette omfatter alle tiltak, også omdisponering til annet formål. I helt spesielle tilfeller kan Jernbaneverket fravike kravet og tillate en byggegrense på ned mot 20 meter for boliger og ned mot for 15 meter for næring gjennom reguleringsplan. Avstandskravene er satt av hensyn til sikkerhet, støy og vibrasjoner, samt hensynet til barn og unge.

Jernbaneverket kan på denne bakgrunn ikke tillate at en bygning som ligger 7 meter fra spormidst reguleres/omdisponeres til boligformål, og opprettholder derfor innsigelsen. Jernbaneverket synes fortsatt det er en meget dårlig løsning å legge en lekeplass opp mot jernbanen. Selv med tett vegg mot jernbanen vil det bli mye støy for barna, og det vil bli vibrasjoner. I tillegg er det alltid en mulighet for at unger kommer seg forbi gjerder og ut i sporet, og da oppstår det lett farlige situasjoner. Jernbaneverket opprettholder derfor innsigelsen til lekeplassen.

Løten kommunestyre vedtok reguleringsplanen 20. mai 2015. Av saksfremstillingen fremgår det at reguleringsplanen omfatter den søndre og eldste meieribygningen som i reguleringsplan fra 1996 er regulert til forretning og kontor, i tillegg til spesialområde bevaring. Det opplyses at Løten meieri ble bygget i 1896, og stort sett helt fra starten av har vært brukt til boligformål i tillegg til meieridrift. Det har vært leiligheter i bygget frem til moderne tid. Det har blitt vanskelig å få leid ut lokalene til kontor- og forretningsformål, og dette er bakgrunnen for prosjektet. Ved ombyggingen vil nyere tilbygg bli revet og bygget fremstå i opprinnelig form, og dette vil tydeliggjøre stasjonsbyen og berike sentrum. Kommunen mener bruk til boligformål neppe vil vanskeliggjøre drift og utvikling av Rørosbanen i større grad enn annen bruk. Det vises til redegjørelse fra arkitekten som blant annet viser at vinduene i fasaden mot jernbanen ikke skal kunne åpnes, slik at krav til støydemping og sikkerhet blir ivaretatt. For å

sikre lekeplassen vil teglveggen bli beholdt som en 5 meter høy skjerm mot jernbanen, som dessuten skal forlenges. Reguleringsbestemmelsene har en rekkefølgebestemmelse som slår fast at støytiltak skal være gjennomført og uteareal være opparbeidet før ferdigattest gis. Det er også tatt inn at retningslinje T-1442/2012 skal gjelde ved vurdering av støyforhold. Det opplyses at sikkerheten for Løtens innbyggere, og spesielt barn og unge, blir ivarettatt for hele Løtens sentrum gjennom høye og solide gjerder. Det er bygd eneboliger og leilighetsbygg helt inntil jernbanen gjennom hele sentrum, og for nabobygget til Løten meieri er det leiligheter og med lekeareal helt inntil jernbanelinjen. Dette fungerer helt smertefritt med solide gjerder og ballfangernett.

Kommunen oversendte saken til fylkesmannen ved brev 28. mai 2015.

Mekling i saken fant sted 18. mai 2015, men det ble ikke enighet.

Fylkesmannen i Hedmark uttaler i brevet til departementet 7. september 2015 at bygningen ligger så nær jernbanespor at bruk til boligformål ikke kan anbefales. Spørsmålet om egnethet av uteareal blir subsidiært, men dette støtter opp om en løsning der innsigelsen imøtekommes.

Befaring og møte ble holdt 27. januar 2016 med representanter fra kommunen, fylkesmannen, Jernbaneverket, Samferdselsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Grunneier var også til stede.

Samferdselsdepartementet uttalte seg i brev 7. mars 2016. Samferdselsdepartementet finner ut fra en konkret vurdering av saken grunn til ikke å støtte Jernbaneverkets innsigelse til boligformålet, dersom følgende krav og forbehold tas inn i vedtaket:

- Fasaden mot jernbanesporet må allerede ved en eventuell ombygging til leiligheter "hermetiseres" for å sikre at ikke mennesker kommer i kontakt med strømførende komponenter. Disse byggetekniske tiltakene må skje i dialog med Jernbaneverket og påkostes av tiltakshaver. Lydisolering må skje etter gjeldende bestemmelser.
- En kjøreledning gir fra seg spenning, og det er utarbeidet grenser for hvor stor spenning som et trygt for mennesker. Det skal tinglyses at tiltakshaver er ansvarlig for at mennesker i bygget ikke utsettes for en spenning over grenseverdiene, og om nødvendig gjøre tiltak. Elektrifiseringen på strekningen skal ikke måtte ta hensyn til at det i fremtiden ev. vil bo mennesker i bygget som ligger svært nær sporet.
- Det er forventet økt trafikk på strekningen, særlig med godstog. Dette kan gi betydelig økt støy og vibrasjoner. Dette forholdet, samt at det ikke vil gjennomføres tiltak for å redusere dette som følge at Løten meieri nå ev. bygges om til leiligheter, skal tinglyses.
- Det er krevende å vedlikeholde bygg i nærhet til spor. Det må tinglyses at togtrafikken ikke skal påvirkes som følge av vedlikehold eller ombygging av bygget.

Samferdselsdepartementet støtter innsigelsen til lekeplassen av hensyn til barns sikkerhet. Det vises til at det vil være en høy vegg som skiller lekeplassen fra sporet, men at det kan tenkes at eksempelvis en ball under lek kommer over veggen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal ta stilling til om reguleringsplan (detaljregulering) for Løten Meieri skal godkjennes.

Saken behandles etter plan- og bygningsloven. Etter § 5-4 første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse til forslag til reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjør departementet om innsigelsen skal tas til følge, og departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

Det er uenighet mellom kommunen og Jernbaneverket om eksisterende næringsbygg kan bruksendres og ombygges til boligformål og om etablering av tilhørende lekeplass. Bygningen ligger bare 5,5 og 7 meter fra midtlinje spor, og lekeplassen vil ligge i omtrent samme avstand.

Spørsmålet er om dette er forenlig med nasjonale og regionale mål om støy og ulemper for boligene og lekeplassen, og ulempene for nåværende og fremtidig jernbanedrift.

Det gjelder en eksisterende bygning som skal bevares, og det er spørsmål om bruksendring og ombygging av denne. Kommunen legger vekt på at endringen til boligformål med riving av nyere tilbygg, vil bringe bygningen mer i samsvar med sin opprinnelige form, og vil bidra til å utvikle sentrum. Departementet anser dette som viktige momenter i vurderingen av saken.

Det er imidlertid problematisk å tillate boliger så nært en jernbane, både av hensyn til jernbanedriften og av hensyn til beboerne. Dette fremgår tydelig av innsigelsen fra Jernbaneverket, og av uttalelsen fra Samferdselsdepartementet. Samferdselsdepartementet uttaler at det vil settes store krav til en ombygging av Løten meieri til boliger, men dersom kravene oppfylles, vil omreguleringen ikke være til vesentlig hinder for jernbanen. Samferdselsdepartementet understreker at det fortsatt skal være en streng praksis knyttet til bygging nær spor, men at det her er snakk om et bygg som allerede er oppført.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger avgjørende vekt på at dette gjelder endring av et eksisterende bygg, og ikke oppføring av et nytt bygg. Samferdselsdepartementet har angitt konkrete krav som må oppfylles, og dessuten tinglyses. Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til at det er mulig gjennom reguleringsplan å fravike avstandskravene i jernbaneloven § 10. Det kan imidlertid ikke etter plan- og bygningsloven gis reguleringsbestemmelser med de konkrete kravene som Samferdselsdepartementet har angitt. Kommunal- og moderniseringsdepartementet forutsetter derfor at disse kravene vurderes og så langt det er mulig ivaretas i den videre gjennomføringen av prosjektet, og at prosjektet lar seg gjennomføre på en forsvarlig måte. Det vises blant annet til at prosjektet er tenkt gjennomført slik at vinduer i fasaden mot jernbanen ikke skal kunne åpnes, og at lekeplassen skal sikres.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet konkluderer med at reguleringsplanen kan godkjennes, men viser til at dette er en spesiell sak som ikke skal få presedens. Det vises til reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1.3 og 1.1.4 om sikring og støyskjerming mv. som forutsettes fulgt opp av tiltakshaver ved gjennomføring av planen.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet Løten kommunes vedtak 20. mai 2015 om reguleringsplan (detaljregulering) for Løten Meieri.

For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 12-12 siste ledd.

Med hilsen



Jan Tore Sanner