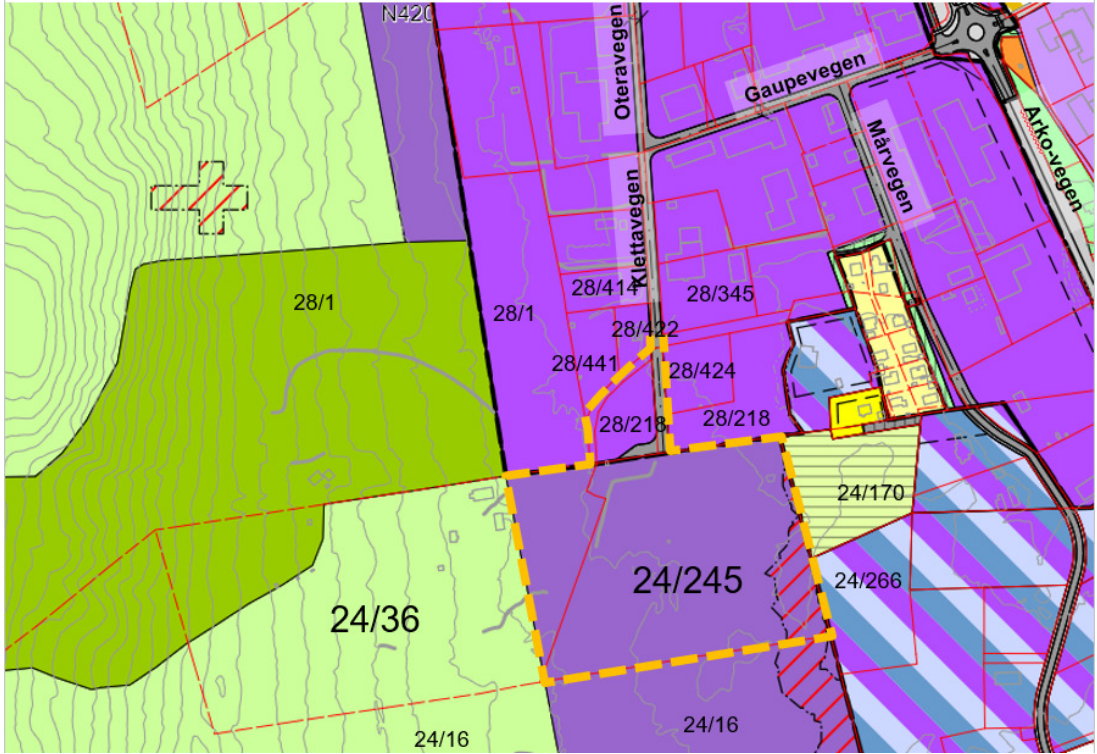




KONGSVINTER KOMMUNE

Planinitiativ for Detaljregulering Næringsområdet Klettavegen

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for følgende:

Følgende opplysninger skal gis (i den grad de er kjent):	
1. Formelle opplysninger	<ul style="list-style-type: none">• Oppdragsgiver WITO AS, Maurvegen 14, 2230 Skotterud. Org.nr. 884587832 Kontaktperson: Tom Wiggo Bjerknes, Mob.: 90135696. E-post: twb@wito.as• Konsulent Plan1 AS, Balder Alle 2, 2060 Gardermoen Kontaktperson: Arealplanlegger Ragnhild Storstein, Mob: 95 92 00 27, E-post: rag@p1.no
2. Planområdet og eiendomsforhold	<ul style="list-style-type: none">• Planområdet: Gnr/bnr 24/245, del av 24/36, og 28/218 (teig 2), samt 28/438 (regulert videreføring av Klettavegen), 28/439 og mindre del av 28/449 (del av Klettavegen).  <ul style="list-style-type: none">• Planområdet er ca. 71 dekar. Foreløpig avgrensning er som følger:• Eierforhold: Gnr/bnr 24/245 og 24/36 eies av Bjørn Lindkjølen. 28/218 eies av Kongsvinger Bilco Eiendom AS, mens 28/439 og 28/449 (del av Klettavegen) samt 28/438 (regulert videreføring av Klettavegen) eies av Kongsvinger kommune.

<p>3. Intensjoner med planforslaget</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formål med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse i samsvar med kommuneplanens arealdel, og da fortrinnsvis med tyngre industri iht. kommuneplanens bestemmelser. I tillegg vil det gjennom planprosessen vurderes om deler av dagens jordbruksareal, som er avsatt til næringsformål i kommuneplanen, skal reguleres til landbruk. Det vil også reguleres tilhørende vegger i tilknytning til formålene. • Aktuelle arealformål vil være næringsbebyggelse, vegformål og landbruksformål. I kommuneplanen er det angitt at ny bebyggelse innenfor det aktuelle området skal ha en maks %BYA=90% og en min %BYA på 40%. I gjeldende Reguleringsplan for Føsker/Kletta industriområde (øst for planområdet) tillates maks gesimshøyde på 9 meter og maks BYA=60%. Dette kan være et utgangspunkt, men siden denne planen ble vedtatt i 2007 bør også vurderes om det innenfor gnr. 24 bnr. 245 bør tillates noe høyere utnyttelse og byggehøyder. • Nordre del av planområdet er allerede regulert i gjeldende reguleringsplan for Rasta Industriområde (stadfestet i 1973), og det er allerede fradelte og delvis også bebygde næringstomter. Disse arealene er med i planene siden kommunen ønsket å regulere inn dagens videreføring av Klettavegen sørvestover, noe som ikke er sikret i gjeldende reguleringsplan. I kommuneplanen er det lagt inn en flomsone helt øst i området, da det er registrert at det går en flomveg der i dag. Gnr. 24 bnr. 245 består av skog, mens deler er avskoget og oppgruset, og benyttes delvis som rigg og lagerplass for masser og maskiner. Det er stedvis litt fuktig på denne eiendommen. Den delen av gnr. 24 bnr. 36 som inngår i planen er delvis dyrkamark/grasmark og del av Klettavegen. Det er ikke registrert grunnforurensning eller annen forurensning i området. Det er heller ikke registrert spesielle arter, truede arter, inngrepfri natur, spesielle naturtyper, svartelistede arter, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet. • Området er ikke registrert å ha friluftsinnteresser, og ligger for øvrig relativt skjermet til i tilknytning til eksisterende næringsområder. Det anses at planarbeidet i liten grad vil få virkninger utenfor planområdet.
<p>4. Forhold til overordnede planer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Forholdet til kommuneplan, og reguleringsplaner, retningslinjer og evt. pågående planarbeid i området: Gnr/bnr 24/245 og del av 24/36 er uregulert og er i Kommuneplanens arealdel 2019-2030 avsatt til framtidig næringsformål (del av område N414). I kommuneplanen bestemmelser står det at området skal benyttes til tyngre industri. I tillegg er det faresone for flomfare øst på gnr. 24 bnr. 245. • Nordre del av området, gnr/bnr 28/218 (teig 2), 28/438, 28/439 og del av 28/449 er i kommuneplanen avsatt til eksisterende næringsområde, og inngår i gjeldende reguleringsplan for Rasta Industriområde (stadfestet 5 april 1973) hvor arealene er regulert til industri og vegformål. Detaljreguleringen vil bli en endring for del av gjeldende reguleringsplan.
<p>5. Utredningsbehov og spesielle forhold</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regulering til næringsformål vil være i samsvar med gjeldende kommuneplan, og en videreføring av gjeldende reguleringsplan. En regulering av aktuelle del av gnr. 24 bnr. 36 til landbruksformål vil ikke være i samsvar med kommuneplanen, men dette er også omtalt i tidligere vedtak ift. fradeling av gnr. 24 bnr. 245 fra gnr. 24 bnr. 36 i 2014. Det ble da påpekt at avgrensningen i kommuneplanen er relativt grov, og at det ifm. reguleringsplan for området burde avklares hvor grensen mellom næringsareal og langbruksområdet bør gå. Planen vil tilrettelegge for etablering av nye næringsbedrifter. Iht. forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.09. med endring sist av 01.07.2017 skal «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m²» konsekvensutredes (vedlegg I pkt.

	<p>24 i KU-forskriften). Den utbyggingen som planen åpner for, krever dermed utarbeidelse av konsekvensutredning, jft. forskriftens § 6b) samt planprogram.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forholdet til overvann må vurderes ifm. planprosessen. • Det er også fra kommunens side påpekt at det trolig blir krav om en trafikkanalyse ift. samlet for næringsområdene vest for Arko-vegen (Rv2), og som må benytte rundkjøringen mellom Arko-vegen og Gaupevegen som adkomst. • Ift. samfunnssikkerhet vil det ifm. planforslaget lages en egen ROS-analyse hvor aktuelle temaer vil vurderes og omtales.
6. Varsel og medvirkning	<ul style="list-style-type: none"> • Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlig myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsles direkte med brev. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i lokalavisen samt på Kongsvinger kommunes og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig medvirkning ift. sakens størrelse og kompleksitet, men dette vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen.

Ragnhild Storstein
Arealplanlegger Plan1 AS
Gardermoen Park 04.06.20, rev 18.06.20