

# NÆRINGSOMRÅDE KLETTAVEGEN, PLANID 202004 - OPPSTARTSMØTE



<b>Tilstede:</b>	Tom Wiggo Bjerknes (WITO AS), Ragnhild Storstein (Plan1), Martin Steinbekken og Bjørn Arve Sagbakken (KK)
<b>Referent:</b>	Bjørn Arve Sagbakken
<b>Dato/ møtested:</b>	18.06.20 kl 13-14.30, Teams
<b>Sak:</b>	Detaljregulering Næringsområde Klettavegen
<b>Vedlegg:</b>	DOK-dataanalyse

1	Bakgrunn for møtet	Ansvar
	<p>Det er mangel på byggeklare næringstomter i Kongsvinger kommune. Det er derfor sendt inn et planinitiativ med sikte på å utarbeide en reguleringsplan og legge til rette for næringsbebyggelse i samsvar med arealdelen.</p> <p>Oppstartsmøtet er obligatorisk, jf. pbl. § 12-1 og forskrift om behandling av private planforslag. Oppstartsmøtet skal klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet herunder nødvendige utredningsbehov og resultere i et referat.</p> <p>I forkant av planinitiativ/oppstartsmøte har det vært dialog samt et formøte.</p>	KK
2	Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene samt roller	
	<p>Formålet med reguleringen er å legge til rette for næringsbebyggelse/industri i tråd med arealdelen, avklare avgrensning mot landbrukseiendommen 24/36 og rydde opp i vegløsninger. Det må tilrettelegges for adkomst gjennom området til 24/16 (resten av område N414 avsatt til næringsbebyggelse i arealdelen).</p> <p>Forslagsstiller: WITO AS v/Tom Wiggo Bjerknes på vegne av Bjørn Lindkjølen Plankonsulent: Plan1 AS v/Ragnhild Storstein Krav til fagkyndighet iht. pbl. § 12-3 fjerde ledd synes oppfylt.</p>	
3	Planområdet/eiendomsforhold	
	<p><u>Type plan/Navn og Plan-ID</u> Detaljregulering Næringsområde Klettavegen, planid 202004.</p> <p><u>Avgrensning planområde</u> Som vedlagt i planinitiativ samt hele 28/218 og 28/424.</p> <p><u>Arealstørrelse</u> Ca. 86 daa.</p> <p><u>Nåværende arealbruk/bebyggelse</u> Skog, rigg og lagerplass.</p> <p><u>Historikk</u> Eiendommen 24/245 ble fradelt fra landbrukseiendommen 24/36 i 2014.</p>	

	<p><u>Alle eiendommene innenfor planområdet</u> Innbefatter 24/245, 28/218, 28/424, 28/438, 28/439, deler av 24/36 og deler av 28/449 (avkjørsel Klettavegen).</p> <p><u>Hvem som kan bli spesielt berørt av planforslaget</u> Spesielt brukere av Klettavegen og naboeiendom i sør 24/16.</p> <p>Det utarbeides varseliste over grunneiere, naboer og gjenboere samt offentlige høringsinstanser og andre berørte interessegrupper.</p> <p><u>Eiendomsgrenser</u> Det er sikre og oppmålte eiendomsgrenser. Hvis næringsarealet utvides i vest bør dette måles opp før sluttbehandling.</p>	KK
4	<b>Planstatus/kommunale føringer</b>	
	<p><u>Overordnede arealplaner som blir berørt</u> I arealdelen er arealet avsatt til næringsområde – tyngre industri <u>Samsvar/Konflikt:</u> Samsvar</p> <p><u>Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/ bebyggelsesplan)</u> Reguleringsplan for 7104 Rasta Industriområde skal delvis erstattes. <u>Samsvar/Konflikt:</u> Hovedsak i samsvar, men det er ikke tillatt med kontor og tjenesteyting. Arealdelen gjelder foran. Klettavegen reguleres inn slik den går i dag men med en naturlig avkjørsel.</p> <p><u>Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken</u> Ikke noe igangsatt, men det er planer om regulering på Føsker/Kletta lenger sørøst.</p> <p><u>Overordnet byplanstrategi</u> K2050 som er innarbeidet i arealdelen med næring-tyngre industri i ytterkant av byen.</p>	
5	<b>Aktuelle opplysninger/utredningstemaer</b>	
	<p><u>Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram</u> Innenfor området vil det legges til rette for mer enn 15.000 m<sup>2</sup> BRA, og det er dermed krav til KU og planprogram iht KU-forskriftens §6b) og vedlegg I pkt. 24.</p> <p><u>Risiko- og sårbarhetsanalyse</u> Aktuelle tema som for eksempel overvann, bekker/flomveger, grunnforhold, støy, trafikk og brann tas inn i ROS-analysen. Benytt mal veileder KK og DSB.</p> <p><u>Automatisk fredete kulturminner</u> Ingen registrerte. Behov for fornminneundersøkelse sjekkes med kulturminnemyndigheten.</p> <p><u>Temaer som det redegjøres spesielt for i planbeskrivelsen (se ellers Kongsvinger kommunes veileder pkt. 3.4.2 for alle aktuelle og relevante temaer):</u></p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flomfare arealdelen, 20m-buffer mot bekk. Deler av området er fuktig. Dette redegjøres for i planbeskrivelsen sammen med overvannshåndtering.</li> <li>• Biologisk mangfold. Det er ingen aktuelle registreringer innenfor området. Det gjøres en vurdering av naturmangfoldloven § 8-12.</li> <li>• Veg- og trafikkforhold som antatt trafikk ift. kapasitet, byggegrenser, snumuligheter i sør mm.</li> <li>• Kommunal infrastruktur. Vann og avløp (GIVAS kontaktes), overvannshåndtering og fjernvarme. Ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet. Eidsiva kontaktes. Alternative energikilder kan benyttes, jf. arealdelens bestemmelse 5.3.</li> <li>• Terrengforhold, topografi, landskap, vegetasjon.</li> <li>• Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser.</li> <li>• Landbruk. Spesielt ift. landbrukseiendommen 24/36 og dyrka mark.</li> <li>• Trafo. Behov og ev. tilrettelegging for dette.</li> </ul> <p><u>Behov for særskilt dokumentasjon, utredninger, beregninger etc.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegprosjektering</li> <li>• Overordnet prosjektering vann, avløp og overvann</li> <li>• Geoteknisk vurdering, jf. arealdelens bestemmelse 11.2.</li> </ul>	
6	<b>Rammer og føringer for videre planarbeid</b>	
	<p><u>Bestemmelser til arealdelen</u> Bestemmelsene er førende og særlig gjelder dette kapittel 21 og 21.2.</p> <p><u>Reguleringsformål:</u> De mest aktuelle formålene er næringsbebyggelse, veg og ev. landbruk. Det bør reguleres inn grønnstruktur – vegetasjonsskjerm mot jorde og landbrukseiendom i vest. Det er tillatt med industri, lager/logistikk og ev. annen næringsvirksomhet som håndverksvirksomhet og verksted etc. kan vurderes. Kontor tilknyttet næringsvirksomheten er tillatt. Det må sjekkes nærmere om angro er tillatt. Det er ikke tillatt med handel, bevertning, overnatting, kontor og tjenesteyting.</p> <p><u>Utnyttelsesgrad, høyder etc.</u> BYA=40-90% inkl. parkering, jf. arealdelen. Gjeldende plan i nord sier ikke noe om høyder, pbl. gjelder 8-9 m. For Føsker-Kletta planen i øst er det maks 9m gesimshøyde. Det er aktuelt å gå noe høyere, i hvert fall på deler av området. Plan for nylig vedtatt reguleringsplan for næringsområde på Roverud tillater maks høyde på 12 m. Reguleringsplan på Brandval sag (industri) tillater inntil 15 m. Det kan være naturlig å differensiere høydene innenfor planområdet.</p> <p><u>Bestemmelser/Rekkefølgebestemmelser</u> Bestemmelser til Roverud Industriområde kan benyttes som utgangspunkt. Mal i veileder oversendes når den er oppdatert. Det blir krav til opparbeidelse av veg og avkjørsel til Klettavegen (rekkefølgebestemmelse) før bebyggelse innenfor området tas i bruk. Det blir krav til tomtedelingsplan før fradeling. Andre rekkefølgebestemmelser vurderes fortløpende.</p>	

	<p><u>Byggegrenser</u> Byggegrenser iht. gjeldende plan for Rasta Industriområde (12,5m senterlinje veg) er naturlig å legge til grunn. Frisikt iht. vegnormalene.</p> <p><u>Detaljeringsgrad</u> Målsettingen er å lage en fleksibel og lite detaljert plan. Interne veger og tomtengrenser reguleres derfor ikke juridisk inn på plankartet. Illustrasjonsplan viser mulig utnyttelse/bruk.</p> <p><u>Overvann/fordrøyning</u> Området sjekkes ift. vannveger. Det er ønskelig å beholde åpne bekker/drensrør i størst mulig grad. Overvann skal håndteres lokalt med ev. fordrøyning.</p> <p><u>Vegløsninger</u> Det lages en veg gjennom området som sikrer adkomst til 24/16. Denne skal være offentlig. Klattavegen reguleres til privat veg. Avkjørsel prosjekteres og reguleres inn med frisikt. Det må sikres snumuligheter i sør inntil 24/16 bygges ut. Det ses på om dette kan løses gjennom reguleringsbestemmelser.</p> <p><u>Trafikkforhold</u> Kapasitet på dagens vegsystem/adkomst må vurderes nærmere i planarbeidet i forhold til hvilken aktivitet og trafikk planområdet genererer.</p> <p><u>Landbruk</u> Dyrka mark bør beholdes, ref. tilbakemelding fra landbruk. Bør reguleres inn en buffer mellom landbrukseiendommen og næringsområdet som grønstruktur – vegetasjonsskjerm. Det lages et forslag som avklares med landbruk.</p> <p><u>Planprogram</u> Plankonsulent utarbeider et planprogram som forhåndsgodkjennes av kommunen før dette legges ut på høring sammen med varsel om oppstart av planarbeidet. Eksempel fra Torgersrud massetak kan benyttes.</p> <p><u>Utbyggingsavtale</u> Det skal utarbeides utbyggingsavtale pga. offentlig veg og vann og avløp. Varsles samtidig om dette ved oppstart. Utbygger bekoster nødvendig infrastruktur.</p> <p><u>Annet</u> Ny veg innover i området sørover må få nytt vegnavn. Kan skje parallelt med planprosessen.</p>	
7	<b>Prosess</b>	
	<p><u>Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet</u> Normal medvirkning i henhold til Plan- og bygningsloven er et minimum men anses akseptabelt i denne plansaken da få naboer blir berørt.</p> <p><u>Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15</u> Ikke noe konkret prosjekt som genererer et slikt behov.</p>	

	<p><u>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Varslingslister</li> <li>• Dialogmøter undervegs i planprosessen ved behov</li> <li>• Utbyggingsavtale</li> <li>• Innkaller til møte vedr. utbyggingsavtale</li> </ul> <p><u>Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet</u>  Varsel om oppstart av planarbeid og utleggelse av planprogram til høring gjøres så raskt som mulig, før eller rett etter ferien. Fastsetting av planprogram vil forhåpentligvis kunne skje i høst. Parallelt med dette vil plandokumentene utarbeides, og et utkast til plankart, bestemmelser, planbeskrivelse m/KU, ROS-analyse og sjekklister ift. Naturmangfoldloven samt evt. illustrasjonsplan vil forhåpentligvis være utarbeidet mot slutten av 2020.  Pr. nå er det imidlertid vanskelig å vite når nødvendige utredninger kan bli gjennomført.</p> <p><u>Kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen</u>  Plan 1: Ragnhild Storstein  KK: Bjørn Arve Sagbakken</p> <p><u>Oppstart av planarbeid</u>  Etter oppstartsmøtet kan det varsles oppstart av planarbeidet sammen med høring av planprogram. Plankonsulent utarbeider forslag til planprogram og tekst (brev/annonse) som sendes kommunen før utsendelse/annonsering, se mal i veileder. Det varsles også oppstart om forhandlinger av utbyggingsavtale. Plankonsulent oversender SOSI-fil av planomriss til kommunen for godkjenning og innlegging i webkart. Uttalelser sendes kommunen via Plandialog med kopi til plankonsulent.</p> <p>Varslet om oppstart av planarbeid, etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.</p>	
8	<b>Krav til planmaterialet</b>	
	<p>a) <u>Kartgrunnlag:</u> Bestilt. Anses tilfredsstillende.</p> <p>b) <u>I hht. kart- og planforskriften, produktspes. og denne veileder.</u>  Vanlige spesifikasjoner inkludert de som følger av KK's veileder følges.</p> <p>c) <u>Komplett innsending av plandokumenter skal inneholde:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart i full målestokk og A3 (PDF) samt SOSI-format</li> <li>• Planbestemmelser</li> <li>• Planbeskrivelse med KU</li> <li>• ROS-analyse</li> <li>• Illustrasjonsplan med grønnstruktur, skjermings- og vegetasjonsbelter, bebyggelse, veger, parkering, utearealer m.m. samt trase for vann-, avløps- og overvannsledninger/håndtering</li> <li>• Vegprosjektering</li> <li>• Overordnet prosjektering veg, vann og avløp</li> <li>• Geoteknisk vurdering</li> </ul> <p>Det kan bli behov for ytterligere dokumentasjon gjennom planprosessen.</p>	

<b>9</b>	<b>Gebyr planbehandling</b>	
	<p>Gebyrer i 2020-priser:</p> <p>Oppstartsmøte   kr. 10.000,-</p> <p>Arealgebyr       kr. 106.465,-</p> <p>Bruksareal       kr. 56.385,-</p> <p>Tillegg på 50% av samlet plangebyr ved KU.</p>	
<b>10</b>	<b>Konklusjon oppstartsmøte</b>	
	<p>Med bakgrunn i oppstartsmøtet, dette møtereferatet samt planinitiativ, gir kommunen tillatelse til varsel om oppstart og igangsetting av planarbeid.</p> <p>Undervegs i planprosessen kan det komme til andre forhold som må hensyntas i videre prosessen. Naboprotester, innsigelser, uforutsette hendelser mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og i verste fall at det ikke kan videreføres.</p> <p>Det tas forbehold om at det kan være feil på oppstartsmøtereferatet.</p>	