



OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering Øvre Badstuvegen, planID 202003

Tilstede:	Tiltakshaver og forslagsstiller: Tom Wiggo Bjerknes, 90 13 56 96, twb@wito.as Arealplanlegger: Ragnhild Storstein, 95 92 00 27, rag@p1.no Bjørn Arve Sagbakken, saksbehandler ARBY Martin Steinbekken, saksbehandler ARBY og kontaktperson Martin.Steinbekken@kongsvinger.kommune.no , 93 00 94 40
Referent:	Martin Steinbekken
Dato /møtested:	18 juni 2020, Kl 12.40-14.40 / Teams
Sak:	Regulering av boligområde
Vedlegg:	<ul style="list-style-type: none">• KK_Langsigtig byvekstgrense• KK_Konsekvensutredning fra kommuneplan• KK_Kart m plangrense kotehøyder eieforhold• KK_Analyserapport_Sesselrudbråten_Gnr31 Bnr15• KK_Sektormyndigheter og organisasjoner• KK_Naboliste• KK_Vedleggskart til naboliste• KK_Kongsvinger 2050 - kortversjon

1	Bakgrunn for møtet	Ansvar
	<p><i>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.</i></p> <p>Bakgrunn Eiendommen blir kalt flere ting: Sesselrudbråten, Sesselrudbråtan, Bråtan, Øvre Badstuvegen, 31/15 og i kommuneplanarbeidet er den omtalt som B496. Eiendommen ble spilt inn i prosessen med kommuneplanen av eierne og frontet av Erik Juell. Da eiendommen ligger utenfor byvekstgrensen og nær ved å bryte horisontlinjen/silhuetten, ble den ikke lagt inn av administrasjonen. Eiendommen var en av flere eiendommer som ble tatt med til Fylkesmannen i Hedmark for mekling. WITO AS har <u>generalfullmakt</u> på eiendommen.</p> <p>Prosess i forkant av oppstartsmøte Formøte på Teams tirsdag 28. mai kl 12.30-13.30 Mottatt planinitiativ 4. juni 2020</p> <p>Politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet Lagt inn i tråd med vedtak fra formannskapet sak 79/19. Politisk vedtatt som en del av kommuneplanens arealdel 26.09.2019. Les mer om kommuneplanens</p>	

	arealdel 2019-2030 her: https://www.kongsvinger.kommune.no/article47434-21778.html	
2	Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene samt roller	
	<p><u>Forslagsstiller:</u> WITO AS</p> <p><u>Plankonsulent:</u> PLAN1, Ragnhild Storstein, arealplanlegger <i>Krav til fagkyndighet iht. pbl. § 12-3 fjerde ledd synes oppfylt.</i></p> <p><u>Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene</u> Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge boliger, hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse. Andre reguleringsformål vil være: Veg og infrastruktur, grønnstruktur og lekeplass.</p>	
3	Planområdet/eiendomsforhold	
	<p><u>Type plan/Navn og Plan-ID</u> Detaljregulering Boliger Øvre Badstuvegen, PlanID 202003. Sak 20/1795</p> <p><u>Avgrensning planområde</u> Se forslag til avgrensning <i>KK_Kart m plangrense kotehøyder eieforhold Plangrensen tilpasses eksisterende og tilgrensende planer.</i></p> <p><u>Arealstørrelse</u> Plangrense ca 18 daa Tomten er ca 16,5 daa</p> <p><u>Nåværende arealbruk/bebyggelse</u> Formålet til eiendommen i forrige kommuneplan var LNF A1, <i>Landbruks-, natur- og friluftsområder, særs viktig.</i> Området har fungert som et grønt nærområde og som utgangspunkt for stinettet sørover mot Bæreia. <i>KK_Analyserapport_Sesselrudbråten_Gnr31 Bnr15</i> viser at det har vært registrert et SEFRAK-bygg og Ruin eller fjernet objekt.</p> <p><u>Historikk</u> Eiendommen var tidligere et småbruk.</p> <p><u>Alle eiendommene innenfor planområdet</u> 31/15, 31/68 og 31/36. 31/154, 31/153, 31/152, 31/151, 31/150, 31/149, 31/111, 31/119, 31/118, 31/117</p> <p><u>Naboer/gjenboere til planen som blir berørt av planforslaget</u> Se vedlagt: <i>KK_Naboliste</i></p> <p><u>Andre rettighetshavere</u> Eiere av 31/18, eiendommen innerst i Øvre Badsuvegen Øvre Badsuvegen er privat fra etter innkjøring til Ragnhildtunet.</p> <p><u>Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.)</u></p>	

	<p>Se vedlagt: KK_Sektormyndigheter og organisasjoner</p> <p><u>Eiendomsgrenser</u> Det er usikre grenser. Kongsvinger kommune, Næring og miljø ved oppmåling kontaktes.</p>	
4	Planstatus/kommunale føringer	
	<p><u>Overordnede arealplaner som blir berørt</u> <u>Samsvar/Konflikt:</u> Detaljreguleringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, avsatt til Boligbebyggelse med hensynssone friluftsliv</p> <p><u>Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/ bebyggelsesplan)</u> <u>Samsvar/Konflikt:</u> Området er uregulert</p> <p><u>Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken</u> Ingen kjente</p> <p><u>Overordnet byplanstrategi K2050</u> Se vedlegg: <i>KK_Kongsvinger 2050 - kortversjon</i></p> <p>Kongsvinger kommune, Statens vegvesen, Hedmark fylkeskommune og Byen Vår Kongsvinger har gjennomført et samarbeidsprosjekt knyttet til fremtidig byutvikling, kalt Kongsvinger 2050. Prosessen har satt byutvikling og samordnet areal- og transportplanlegging på dagsorden. Hovedmål:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kongsvinger er en mer kompakt by med korte avstander mellom daglige gjøremål. • Kongsvinger har et levende og urbant sentrum, med høy kvalitet i det offentlige rom. • Det er attraktivt å gå og sykle i Kongsvinger by. Veksten i persontransport tas av sykkel, gange og kollektivtransport. <p>For å nå målene som er satt er det utarbeidet tre bærende konsepter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yttergrensen er nådd • Én konsentrert sentrumskerne • Trafikkhierarkiet snus <p><u>Eventuelle temaplaner for området som blir berørt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 • Kommuneplanens arealdel 2019-2030 • Kongsvinger2050 • Energi- og klimaplan for Kongsvinger • Plan for idrett og fysisk aktivitet i Kongsvingerregionen • Regional Miljø- og klimastrategi 	
5	Aktuelle opplysninger / utredningstemaer	
	<p>Se også <i>Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner - Kongsvinger kommune</i> pkt. 3.4.2 for alle aktuelle temaer.</p>	

Reguleringsplanveileder, 3.4 Utredningstema, planbeskrivelse og dokumentasjonskrav

«Kommunene skal ivareta mange ulike hensyn i planleggingen. Når det utarbeides reguleringsplaner, er det viktig at virkninger for relevante tema er godt nok belyst. Det er også viktig at temaet blir ivaretatt ved gjennomføringen av planer.»

«For å gi et best mulig grunnlag for medvirkning og beslutninger er det viktig at planbeskrivelsen får frem alle sider ved planen og gir en riktig beskrivelse av planforslaget.»

Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram

Konsulenten har vurdert tiltaket opp mot *forskrift om konsekvensutredning* og kommet frem til at det ikke utløser krav om konsekvensutredning og planprogram. Administrasjonen i Kongsvinger kommune har kommet til samme konklusjon.

Aktuelle temaer er:

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Helse, miljø og sikkerhet: Radonforekomst, Grunnforhold, Flomveier

Verneinteresser: Kulturlandskap

Biologisk mangfold: Naturmangfoldloven, Utvalgte naturtyper, Økologiske funksjoner, Verdifull vegetasjon

Veg- og trafikkforhold: Trafikksikkerhet, Byggegrenser, Frisikt, Parkering, Adkomst, Gang- og sykkelveg/fortau, Skiløyper/Turveger, Snarveger, Snuplass, Snø opplag

Kommunal infrastruktur.: Vann- og avløp, Overvann (fordrøyning), Telefon, bredbånd, Elektrisitet/alternative energiløsninger, Renovasjon

Offentlig- og private servicefunksjoner: Skole og barnehage, Butikker, Kollektivtilbud

Lek- og rekreasjonsområder innenfor planområdet eller i nærområdet: Kvalitet på lekeplassen og apparater

Terrengforhold, topografi, landskap, vegetasjon: Solforhold, utsikt, vind og lokalklima

Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser

Vassdrag: Flomvei gjennom planområdet

Friluftstinteresser: Da dette er et viktig nær-friluftsområde er fri ferdsel gjennom området viktig

Grønnstruktur

Miljø/Bærekraft

Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge

	<p><u>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging</u></p> <p><u>Tilgjengelighet for alle/Universell utforming:</u> Terrengforhold/bratte områder, Type bebyggelse, Uterom</p> <p><u>Folkehelse.</u> Aktiv transport, Trygge nærmiljøer, Formelle og uformelle sosiale møteplasser</p>	
6	<p>Rammer og føringer for videre planarbeid</p> <p><u>Kommuneplanens arealdel Bestemmelser og retningslinjer</u></p> <p><u>Reguleringsformål:</u> Kommuneplanens arealdel, kartet: https://tinyurl.com/ybjz2g4q Området er i kommuneplanen avsatt til 1110: Boligbebyggelse og 530: Hensyn friluftsliv.</p> <p><u>Utnyttelsesgrad, høyder etc</u> I kommuneplanen står det følgende: Maks tillatt BYA = 30 % Gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 8 m. For boliger med pulttak eller flatt tak kan gesimshøyde være inntil 7 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Naturlig å tenke at dette området får lavere bygg og mindre BYA enn det legges til rette for i kommuneplanen. Dette er med hensyn til fjernvirkning/silhuett</i> <p><u>Type bebyggelse</u> Område B496 Bråtan/Øvre Badstuvegen skal i hovedsak reguleres til Frittliggende småhusbebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vi ser i Bestemmelser og retningslinjer, kapittel 13, Boligtetthet i arealformål boligbebyggelse, at Frittliggende småhusbebyggelse er den minst tette bebyggelsen. I samme kategori ligger blant annet Solbakken, Lierfløyta 2, Lierrasta 1 og 2 med flere.</i> <p><u>Bestemmelser/Rekkefølgebestemmelser</u> Ved fem eller flere boenheter kreves nærlekeplass på minimum 200 m² Krav til antall parkeringsplasser er minimum 1,5 Overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Før ferdigattest gis skal lekeplass, infrastruktur og grøntstruktur være ferdigstilt.</i> <p><u>Estetikk og byggeskikk:</u> Da område ligger i ytterkanten, og overfor eksisterende bebyggelse, kan område skape sin egen identitet.</p> <p>Det oppfordres til å bygge i tre.</p> <p>På møtet ble det snakk om flere ting som må løses, blant annet adkomst til område, adkomst til tomtene, størrelse på tomter, møneretning, terrengtilpasning, takform, sokkel, høyde på gesims og møne, gjennomsnittlig planert terreng/eksisterende terreng/kotehøyde på såle, samt å vise garasjer i fremtidige illustrasjonsplaner.</p>	

	<p>Illustrasjonsplanene som ble lagt frem ble omtalt som foreløpige og ikke gjennomarbeidet. Løsningene kommenteres derfor ikke i dette referatet.</p> <p><u>Fjernvirkning (ev. silhuettvirkning)</u> Dette er et av de mest sentrale punktene. Fjernvirknings-studier skal i hovedsak vurderes fra Strandpromenaden.</p> <p><u>Kommunale retningslinjer og vedtekter</u> Foreløpig tilbakemelding fra Kongsvinger kommune, Næring og miljø, avd kommunalteknikk ser det som naturlig at veier tilknyttet reguleringen blir private/felles.</p> <p><u>Utbyggingsavtale</u> På nåværende tidspunkt ser man ikke behov for dette. Men det vil ikke unaturlig at det kan bli aktuelt på et senere tidspunkt i prosessen.</p>	
7	Prosess	
	<p><u>Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</u> <i>Normal medvirkning i henhold til Plan- og bygningsloven er et minimum.</i> Oppfordrer til åpent møte, eventuelt befaring. Dette informeres om i varsel om oppstartsannonse og nabovarselet.</p> <p><u>Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15</u> Nei</p> <p><u>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Varslingslister - KK sender over nabolister og Sektormyndigheter og organisasjoner • Dialogmøter underveis i planprosessen etter behov - KK oppfordrer til hyppige møter til man har landet en illustrasjonsplan. • Eventuelt utbyggingsavtale? - På nåværende tidspunkt ser man ikke behov for dette <p><u>Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet</u> Kongsvinger kommune har ikke mottatt noen fremdriftsplan, men tiltakshaver og konsulent ønsker god fremdrift i reguleringsplanarbeidet.</p> <p><u>Kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen</u> Se side 1</p> <p><u>Oppstart av planarbeidet</u> Etter oppstartsmøtet kan det varsles oppstart av planarbeidet. Plankonsulent utarbeider forslag til tekst (brev/annonse) som sendes kommunen før utsendelse/annonsering.</p> <p>Plankonsulent oversender SOSI-fil av planomriss til kommunen for godkjenning og innlegging i webkart. Uttalelser sendes kommunen via Plandialog med kopi til plankonsulent.</p>	

	Varselet 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.	
8	Krav til planmaterialet	
	<p>a) <u>Kartgrunnlag</u>: Forslagstiller må om nødvendig foreta detaljert oppmåling.</p> <p>b) I hht. kart- og planforskriften, produktspes. og denne veileder. Vanlige spesifikasjoner inkludert de som følger av KKs veileder følges.</p> <p>c) <u>Komplett innsending av plandokumenter skal inneholde:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankart i full målestokk og A3 (PDF) samt SOSI-format • Planbestemmelser • Planbeskrivelse • ROS-analyse • Illustrasjonsplan med grønnstruktur, bebyggelse, vegger, parkering, belysning, utearealer, avfallshåndtering m.m. • Etasjeplan med høydeangivelse for alle etasjer, inkludert ev. takterrasse og p-kjeller • Karakteristiske snitt som viser forhold til eksisterende bebyggelse. Snittene må vise relevante høyder, blant annet på fortau, gesims og nabobebyggelse. • Vurdering av fjern- og nærvirkning. Minimum 3 illustrasjonsnitt hvorav min. ett oversiktsperspektiv og 2 standpunkt i øyehøyde fra gate-/bakkenivå med naturlig vidvinkel. Hvilke punkter som er aktuelle avtales nærmere. 3D-modell i ifc-format. • Sol- og skyggeanalyse • Vegprosjektering • Grunnundersøkelse/geoteknisk vurdering <p>Det kan bli behov for ytterligere dokumentasjon gjennom planprosessen.</p>	
9	Gebyr planbehandling	
	<p>Kongsvinger kommunes gebyr for 2020 finner på denne siden: https://pub.framsikt.net/2020/kongsvinger/bm-2020-%C3%B8p2020/#/generic/summary/19925a3a-20e5-4da0-bbb7-0577a7d1f677-cn</p> <p>A Oppstartsmøte 10 000 kr B Planavgrensning (arealgebyr) 88 2150 kr + C Beregning etter bebyggelsens areal.</p>	
10	Konklusjon oppstartsmøte	
	<p>Med bakgrunn i oppstartsmøtet, dette møtereferatet samt planinitiativ, gir kommunen tillatelse til varsel om oppstart og igangsetting av planarbeid.</p> <p>Underveis 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>	