

PLAN1 AS - avd Garedrmoen
Balder Alle 2

2060 GARDERMOEN

Deres ref.:

Vår ref:
Oddny Gudmundsdóttir
Tlf: 62 56 30 39
20/3067(5)

Arkiv:
//
17023/21
PLN-083200

Dato:
05.03.2021

DETALJREGULERING - SÆLID - GNR 20 BNR 4 OG GNR 20 BNR 289 M FL - RIDABU

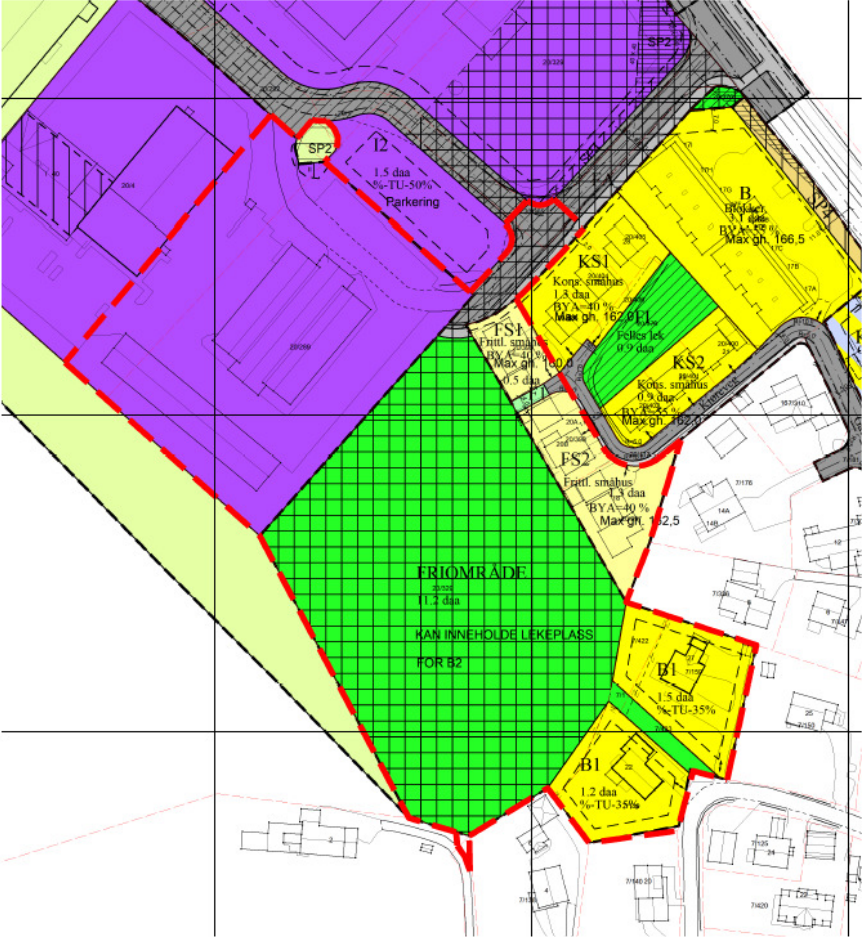
Detaljreguleringsplan Sælid OPPSTARTSMØTEREFERAT

MØTEREFERAT			
Tid:	10. mars 2021 kl. 9.00	Sted:	Hamar bylab/Teams møte
Deltakere:	Møtedeltakere fra forslagstiller: Marius Hagen (MH) og Øystein Akre (ØA), Hagen og Godager AS Ragnhild Storstein (RS), prosjektleder, Plan1 Tor Arne Kittilsen (TAK), arkitekt, Plan1 Møtedeltakere fra Hamar kommune: Ole Andre Gryttingslien (OAG), leder plan- og byggesak, Hamar kommune Marthe Haave (MH), arkitekt, Hamar kommune Oddny Gudmundsdottir (OG), saksbehandler, Hamar kommune		
Kopi til:			
Referent:	Oddny Gudmundsdottir		
Møtedokumenter:	Planinitiativ, Områdeanalyse		

OPPSTARTSMØTE	
Planmyndighetens vurdering av planinitiativet (pbl § 12-8)	Planmyndighetens vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis, også i forhold til krav om konsekvensutredning. Planforslaget vurderes etter gjeldende arealplaner, nasjonale og regionale føringer og bestemmelsene i pbl.

Presentasjon av planinitiativ	<p>Formålet med planen:</p> <p>Er å tilrettelegge for utbygging av boliger i forma av 3 leilighetsbygg /blokkbebyggelse med underliggende parkeringskjeller og felles uteoppholdsarealer (se vedlagt planinitiativ og områdeanalyse).</p> <p>I etterkant av et formøte som er avholdt i 24.06.2021 har forslagstiller/plankonsulent bearbeidet planinitiativet og utarbeidet en områdeanalyse.</p>
Orientering fra kommunens interne oppstartsmøte	<p>Saksbehandlers planfaglige vurdering av momentene i planinitiativet og vesentlige innspill fra internt planforum.</p> <p>I et formøte som er avholdt i 24.06.2021 ønsket HK bearbeidet planinitiativet og utarbeidet en områdeanalyse. Et nytt planinitiativ viser volum og høyder som er bedre tilpasset omgivelse en tidligere innsett planinitiativ.</p> <p>HK er bekymret for lysforhold for naboer, de må ivaretas og sol/skyggeanalyse må vise virkninger for naboer med større utsnitt. Konsekvenser for naboer må synliggjøres, kan påvirke volumet. I tillegg kan det være aktuelt å ha ulike formasjoner og høyder på foreslåtte bygg. Noe forslagstiller må jobbe med.</p> <p><u>Veg:</u> Tilrettelegging av gang- sykkelveg til Sælid vegen. Sti/ gang- sykkelveg over friområde mot Magnus den gode veg.</p> <p><u>Forurensing:</u> Det har vært oljelekkasje til grunnen på Sælid, i området hvor det ønskes å sette opp leilighetsbygg. Det er ikke omtalt i planinitiativet. Det må gjøres en fullstendig kartlegging med miljøtekniske undersøkelser for hele området som ønskes utbygd, med eventuelle utvidelse til nabolomter som kan ha blitt berørt av tidligere utslipp. Se vedlegg/brev.</p> <p><u>Lek:</u> På friområde, forslagstiller har ansvar for opparbeidelse av lek på grønt område som skal fungere som kvartalslekeplass, uansett eierforhold. Eventuelt krav om å stifte velforening (Ridabu nord). Eierforhold må avklares, HK tar kontakt med felleskjøpet om: -reguleringsformål felles/offentlig, -eierskap -ansvar for skjøtsel og sikkerhet på lekeplasser og grøntområder. Offentlig eller privat grønnstruktur (jf. § 12-7 nr. 14)</p> <p><u>Vann og avløp:</u> Krav til løsning for vann og avløp og overvannshåndtering, overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Angående overvann så gjelder de vanlige kravene: Lokal overvannshåndtering etter 3-trinnsmodellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Klimafaktor 1,4 ✓ Regnperiode 25 år ✓ Maks påslipp: 1,5 l/s per da. <p>Ta hensyn til Ingeberg. Konsulent må gjøre utredning på trykk og kapasitet. Ledning på 110 mm. Brannvesenet må ha god tilgang på vann.</p>

	<p><u>Parkering:</u></p> <p>Viser til parkering bestemmelser i KP og nye krav til tilgang til EL-parkering i nye prosjekter.</p> <p>Forslagstiller må sørge for fagkompetanse og innhente den dersom plankonsulent ikke har</p>
<p><u>Innhold iht. forskrift til pbl. § 12-1</u></p>	
<p>§ 3 tema som ble drøftet i møtet</p>	<p>Planavgrensning er drøfta. HK kommer med forslag til ny avgrensing.</p> <p>Diskuterte fortaus løsning ut mot Sælid veggen. Denne er allerede regulert, det må derfor avklares om det er nødvendig å trekke plangrensa ut mot Sælidvegen. Angående friområde, se etterskriv.</p> <p>Plankonsulent har jobbet videre etter innsendt planinitiativ med utforming og plassering av blokkbebyggelser.</p> <p>Hovedinnganger til blokkbebyggelse var vurdert og enighet om at det er viktig med hovedinngang fra «tunet» fellesuterommet.</p> <p>Lek:</p> <p>Lekeklass (lekeapparater) på friområde må legges utenfor gul støysone. Blir naturlig å legge det på flatest mulig terreng. God tilgjengelighet må ivaretas for alle, universal utforming, men dette friområdet skal samtidig være så naturlig som mulig. Det kom forslag til en gapahuk, passer bra på friområdet.</p> <p>Overordnede planer som gir føringer for reguleringen, med utdrag av særlig relevant punkter (ikke uttømmende, se planene for fullstendige bestemmelser):</p> <p>Kommuneplanens arealdel</p> <p>2.01 Utbyggingsavtaler</p> <p>2.02 Rekkefølgebestemmelser</p> <p>2.03 Krav til medvirkning</p> <p>2.04 Krav om registrering og analyse for å ivareta områdekvalitet</p> <p>2.07 Naturverdier og grønnstruktur</p> <p>2.09 Arealer for lek og rekreasjon (kvartalslekeklass)</p> <p>2.12 Krav til løsninger for vann og avløp og overvannshåndtering.</p> <p>2.13 Krav til løsninger for veg og transport</p> <p>2.14 Krav om sårbarhetsvurdering</p> <p>2.16 Støy og luftkvalitet</p> <p>2.17 Byggegrenser</p> <p>2.19 Grad av utnytting</p> <p>2.27 Estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2)</p> <p>3.01 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse (kulturmiljø, sammenheng grøntområder, MUA)</p> <p>13. Samferdsel (veger, gang- og sykkelveger og turveger).</p> <p>14. Grønnstruktur</p>

	19.5 Sone med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.
§ 3 vesentlige punkter det er uenighet om	
§ 3 punkter som gjenstår å avklare	<p>Plangrense, er ikke avklart i møte. HK sender et forslag til avgrensning.</p> <p>Felleskjøpet er grunneier for friområdet, det burde avklares i den prosessen hvem skal ha eieforhold der. Felleskjøpet har ingen nytte av området.</p> <p>Forslagstiller er klar over at det er forurensning i området men ikke akkurat på denne tomta. OG sjekker ut.</p> <p>Etterskrift HK:</p> <p>Viser til teams møte forslagstiller hadde behov for i forbindelse med forslag til plangrense fra HK, den 23. mars 2021. Forslagstiller sammen med plankonsulent ønsker tidlig svar på hva bør tas med.</p>  <p>HK mener at det kan være hensiktsmessig å varsle større område for å sikre opparbeidelse av lek og sikker vegforbindele for myke trafikanter og sikre en turvegforbindelse fra innkjøring (kommunal veg) til gnr/bnr 7/32.</p> <p>HK krever etablering av gang- og sykkelveg i gjennom friområde mot Magnus den gode veg. Dette sikrer god forbindelse jfr. pkt. 2.02 Rekkfølgekrav i KP bestemmelsene «Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum».</p>

	<p>HK mener også at det må opprette fortau fra planområdet ut til Sælidvegen, det er regulert fra før. Dette med tanker på myke trafikanter som skal ut på Sælidvegen mot Vien/Hamar.</p> <p>HK påpeker pkt. i 2.02 rekkefølge bestemmelse i KP. Det det står i bestemmelsene at</p> <p>Det må gjøres en trafikkvurdering, se tema som skal belyses. I periode er det mye trafikk med tunge kjøretøy inn og ut fra Felleskjøpet.</p> <p>Nabotomtene Øvre 18, 20B og 22, mot friområde, skal tas med i planen, dette for å regulere større areal til boligformål. Disse eiendommene har nesten ikke uteareal.</p> <p>Område hørere under Ridabu nord vel. Usikkert om velforeningen er aktiv, blir satt krav om at opprette velforening som tar seg av området. Krav i bestemmelser.</p>
Det skal tas stilling til:	
§ 2 a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet	<p>Medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven §§5-1 og 5-2.</p> <p>På grunn av «Covid-19» tilstand i samfunnet så forventes det med møte som HK har foreslått for å informere naboer. Det må vurderes om det blir behov på et senere tidspunkt evt. når plan er lagt ut til offentlig ettersyn og om situasjon i samfunnet har endret seg. Kommunen kan stille opp og være tilstede.</p>
§ 2 b) om planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger	Nei
§ 2 c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer (ansvar: forslagsstiller eller kommune)	<p>Tema som skal belys:</p> <p>Trafikkvurdering må foretas for å avdekke om det er behov for sikkerhetstiltak eller ikke, spesielt med hensyn til myke trafikanter og trygg skolevei.</p> <p>Det må foretas støyutredning det må skje i tidlig fase. Området ligger innenfor gul støysone fra E6. I tillegg må det gjøres vurderinger på støy/støv fra Felleskjøpet, tunge kjøretøy kjører inn og ut fra tomte spesielt på vår og sensommer/høst.</p> <p>Miljøtekniske undersøkelser, fagkyndig firmaet.</p> <p>Etterskrift HK:</p> <p>Det må sikres at risiko og sårbarhet er ivaretatt, jf. kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Ny veileder https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieell/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/</p> <p>Miljøtekniske undersøkelser. Pga. eiendommens historikk og erfaringer med at industritomter er forurenset, så må det gjennomføres grunnundersøkelser i samsvar med forurensningsforskriften kap. 2 og tilhørende veiledere. Det er lurt å starte med en slik prosess nå, da det vil ta tid å eventuelt rydde tomten for forurensning.</p>
§ 2 d) felles behandling av plan og byggesak jf. PBL§ 12-15	Ikke aktuelt.
§ 2 e) hva kommunen skal bidra med i planarbeidet	Deltakelse ved dialogmøter med naboer/interessenter. Dialog rundt utforming (jf. § 3)

§ 2 f) behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen	Ved behov.
§ 2 g) overordnet fremdriftsplan for planarbeidet	Forslagstiller ønsker god framdrift i planen. HK har 12 ukers behandlingsfrist etter at komplett planforslag er mottatt.
§ 2 h) kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	<p>Forslagstiller:</p> <p>Hagen og Godager AS v/Øystein Aker aker@hagenoggodager.no</p> <p>Kontaktperson for planarbeid:</p> <p>Plan1 AS v/ Ragnhild Storstein Tlf. 95920027 rag@p1.no</p> <p>Saksbehandler:</p> <p>Oddny Gudmundsdottir Tlf. 94266882 oddny.gudmundsdottir@hamar.kommune.no</p> <p>GIS-rådgiver:</p> <p>Miriam Bø Tlf. 91561570 miriam.boe@hamar.kommune.no</p>
§ 2 i) om det er aktuelt å stoppe planinitiativet jf. PBL § 12-8(2)	
§ 3 Kommunens vurdering av plankonsulentens fagkyndighet jf. PBL § 12-3	Kompetanse som plankonsulent ikke har må innhentes fra andre fagkyndige.
§ 3 Er det aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum?	Nei, HK anser det ikke som nødvendig
§ 5 Kunngjøring og varsling av planoppstart	Det er forslagsstiller som kunngjør og varsel oppstart.
§ 6 Kommunens krav til framstilling og innhold av reguleringsplan	<p>Plan merkes "Komplett planforslag" og sendes postmottak@hamar.kommune.no</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse (pdf format) utarbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende reguleringsplanveileder, inkl. <ul style="list-style-type: none"> o samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl § 4-3) o kopi av kunngjøring, varslingsbrev og høringsuttalelser - Planbeskrivelsen skal dokumentere estetiske virkninger jf. vedlegg 2 i KPA, og inneholde illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse i henhold til planbestemmelsene og plankart.

	<ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan overordnede føringer er ivaretatt i reguleringsplanen. - Reguleringsplan utarbeides etter veileder for fremstilling og kontroll av digitalt plankart og reguleringsbestemmelser utarbeides med utgangspunkt i kommunal mal, se "verktøykasse for privat planarbeid": www.hamar.kommune.no/category6711.html <p>Reguleringsplankart (pdf- og sosi-format) og bestemmelser (pdf- og docx-format) oversendes kommunens kontaktperson på e-post.</p> <p>For større tiltak skal det leveres inn en 3D-modell i et av følgende formater: 3D Studio Max (*.3ds), VRML and GeoVRML (*.wrl), OpenFlight (*.flt), and COLLADA (*.dae).</p>
Gebyr	<p>Gebyrsats se: "verktøykasse for privat planarbeid": www.hamar.kommune.no/category6711.html</p> <p>Gebyrkrav sendes:</p> <p>Hagen og Godager eiendom AS, v/Øystein Akre Stensrudvegen 13 2335 STANGE</p> <p>Faktura sendes etter oppstartsmøte og etter innsendt planforslag. Hvis kommunen oversitter behandlingsfristen i pbl § 12-11 medfører dette reduksjon i gebyr.</p>
Vedlegg	<ul style="list-style-type: none"> - Planinitiativet og planmyndighetens merknad til planinitiativet - Planavgrensning planID 083200 - Varslingsliste - Brev om forurensing