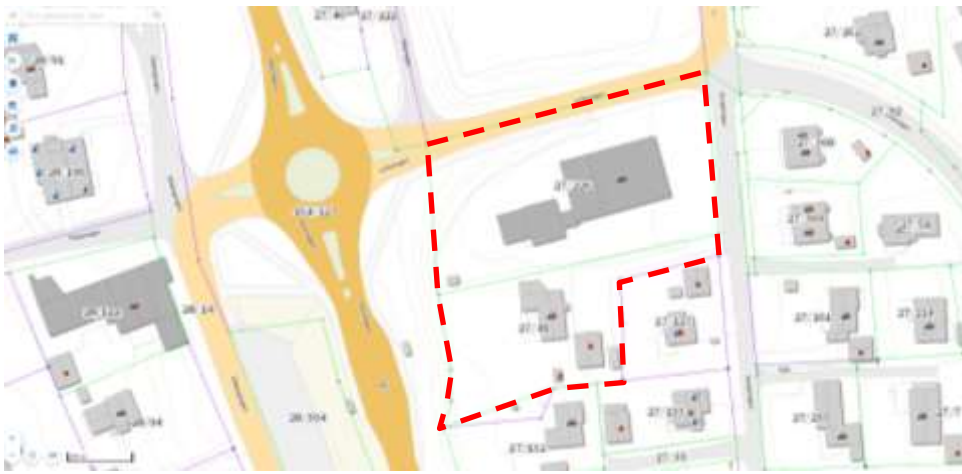




KONGSVINGER KOMMUNE

Planinitiativ for Detaljregulering Kongevegen 20-22

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 Sandermoen Eiendom AS, Kila vegen 154, 2260 Kirkenær. Org.nr. 924832223 Kontaktperson: Vidar Sandermoen, Mob.: 40403060. E-post: post@sandermoen.no• Konsulent Plan1 AS, Balder Alle 2, 2060 Gardermoen Kontaktperson: Arealplanlegger Øystein Ellingsen, Mob: 97 69 12 77, E-post: ael@p1.no
2. Planområdet og eiendomsforhold	<ul style="list-style-type: none">• Planområdet: Kongevegen 20 – 22, Gnr/bnr 27/226 og 27/41.  <ul style="list-style-type: none">• Planområdet er ca. 6,5 dekar.• Eierforhold: Gnr/bnr 27/226 eies av Sandermoen Eiendom AS, og det er tegnet opsjonsavtale om kjøp av 27/41 med grunneier for denne. Arkovegen og tilliggende del av Lerkevegen er fylkesveger, mens Kongevegen er kommunal.
3. Intensjoner med planforslaget	<ul style="list-style-type: none">• Formål med planen er å tilrettelegge for forretningsbebyggelse med dagligvareforretning. Dette vil utgjøre en endring ift gjeldende planer, der arealet er avsatt til næring og bolig. Det vil i nødvendig utstrekning reguleres adkomst via tilliggende veger i tilknytning til formålene.• Aktuelle arealformål vil være forretningsformål, og vegformål / trafikkarealer. Utnyttelse, høyder og adkomst vil måtte avklares som en del av reguleringsprosessen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Nordre del av planområdet er regulert i gjeldende reguleringsplan for Nor vestre (stadfestet i 1977), og er regulert til næringsformål, industri. Eksisterende bebyggelse på gbnr. 27/226 utgjøres av et verkstedbygg. I dette bygget har det også vært bilvask-virksomhet. Gbnr 27/41 er opparbeidet som en enebolig-eiendom. • Det er ikke registrert grunnforurensning i området, men arealet er berørt av trafikkstøy fra tilliggende fylkesveger. Det er planlagt støyskjermingstiltak langs Rv 2, Arkovegen, i form av støygjerde på toppen av vegskråningen. Forretningsbebyggelse er ikke kategorisert som støyfølsomt bruksformål, og ny bebyggelse vil kunne utgjøre en støyskjerming mot bakenforliggende boligbebyggelse, avhengig av plassering og gesimshøyde. • Det er ikke registrert spesielle arter, truede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, svartelistede arter, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet. • Området er ikke registrert å representere friluftinteresser.
<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 27/226 er i Kommuneplanens arealdel 2019-2030 avsatt til næringsformål (område N419). I hht kommuneplanbestemmelsenes pkt 21.1 tillates handel med plasskrevende varer. Gnr/bnr 27/41 er avsatt til boligformål. I kommuneplanens bestemmelser pkt 16 er det fastsatt at det innenfor felt K402, ca 800 m mot sør, skal kunne tillates nærcenter med dagligvareforretning på inntil 1200 kvm. Planprosessen vil innebære en endring med henblikk på dette. Det tenkes etablert forretningsbygg for dagligvare på ca. 1500 kvm, med tilhørende parkeringsareal og varelevering. Skissert gesimshøyde varierer i de ulike alternativene. Planområdet utgjør ca. 6,5 dekar.
<p>5. Utredningsbehov og spesielle forhold</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regulering til forretningsformål er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan, og reguleringsplan. Planen vil tilrettelegge for etablering av nye forretningslokaler. • Iht. gjeldende forskrift om konsekvensutredninger vurderes at det ikke utløser konsekvensutredning iht §6, da forretningsformål ikke nevnes i forskriftens vedlegg I, og at påtenkt bebyggelse ikke overskrider 15000 kvm bruksareal. • Forskriftens §8, vedrørende planer som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, viser til vedlegg II, hvor saken må vurderes i forhold til pkt. 10b (Utbyggingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg), og 11 j (Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging). Forretningen kan ikke kalles et kjøpesenter, da en grenseverdi som gjerne benyttes i så måte er bruksareal på mer enn 3000 kvm. Prosjektet kan heller ikke ses på som et byutviklingsprosjekt som sådan. Både punkt 10b og 11j vurderes å sikte på prosjekter som er langt større enn etablering av en enkelt dagligvareforretning. Det vurderes på den bakgrunn at saken ikke utløser krav til konsekvensutredning iht forskriftens §8. • Det vil i forbindelse med et planarbeid vurderes konsekvenser av den foreslåtte endringen opp mot dagens situasjon. Dette vil vesentligst utgjøre trafikale konsekvenser i området, samt utvidelsen av andre bruksformål inn i boligstrøket, med de trafikale og bygningsmessige virkningene dette medfører. Dette vil belyses og vurderes nærmere som en del av planprosessen. <p>- Det er fra kommunens side påpekt behov for å vurdere skjermende tiltak mellom forretningstomt og det tilliggende boligstrøk. Derfor er det stilt krav</p>

	<p>om å vurdere adkomst fra Lerkevegen, for å adskille tomta trafikkmessig fra tilliggende boligbebyggelse, og gjøre Kongevegen til en ren boligveg. Hensynet til trafikkavvikling på Lerkevegen vil måtte avklares mot vegmyndighet. I tillegg vil det måtte vurderes fallforhold på tomta, og forholdet til eksisterende teknisk infrastruktur i bakken. Trafikkvurderingen vil omfatte den økte trafikken til eiendommen som en dagligvareforretning vil medføre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Videre må det vurderes forholdet mellom påtenkt og eksisterende bebyggelse, herunder høydeforhold og muligheter for avbøtende tiltak mot boligbebyggelsen. Kommunen har ønsket vurdering av å senke terrengnivået på planområdet, for tydeligere å adskille butikkomtata fra det omkringliggende boligstrøket og slik at tomta i større grad henvender seg ut mot Rv 2. Dette vil også kunne bidra til at bygningsvolumet blir mindre dominerende. Det kan imidlertid være utfordringer knyttet til senking av terreng, avhengig av hvilken adkomstløsning som vurderes akseptabel og stigning på parkeringsarealer. • For å imøtekomme kommunens ønsker om vurdering av løsninger for tomta, er det i tilknytning til planinitiativet utarbeidet 3 alternative skisser basert på ulike adkomstløsninger og ulik grad av terrengbearbeiding. <ul style="list-style-type: none"> - Alternativ 1 er den en løsning basert på dagens adkomst til området, og med nokså liten grad av terrengsenking. Gesimshøyden for bebyggelsen utgjør ca 5 meter, hvilket utgjør lavere bygningshøyde enn dagens bebyggelse på tomta. Adkomst løses i dette forslaget fra Kongevegen, og vurderes å utgjøre det mest trafiksikre alternativet, og gir best utnyttelse av parkerings- og manøvreringsareal på tomta for varetransport med store kjøretøy. - Alternativ 2 er basert på mye av den samme tomtedisponeringen som alternativ 1, men adkomst er flyttet til Lerkevegen, for at Kongevegen ikke skal berøres av trafikken tilknyttet butikkomtata. Terrenget kan senkes inntil 1 meter, men er ikke senket på skissene. - I alternativ 3 ligger forretningsbygget orientert mer som dagens næringsbygg i retning øst-vest. Adkomst er skissert i vestre del av Lerkevegen, og terrenget forutsettes dermed senket vesentlig (i størrelsesorden 2 meter) for å oppnå at tomta henvender seg mer mot vest. • Forholdet til overvann må vurderes ifm. planprosessen. Her vil vurderinger av fremtidig terrengnivå og forholdet til teknisk infrastruktur være viktige. • Ift. samfunnsikkerhet 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.

Øystein Ellingsen
Arealplanlegger Plan1 AS
Gardermoen 31.08.2021