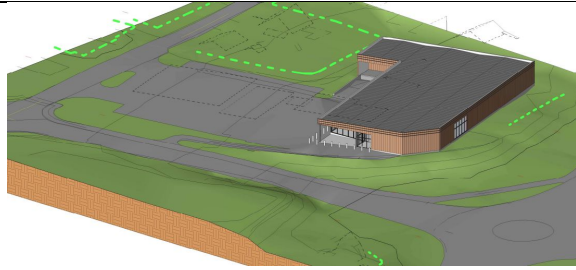




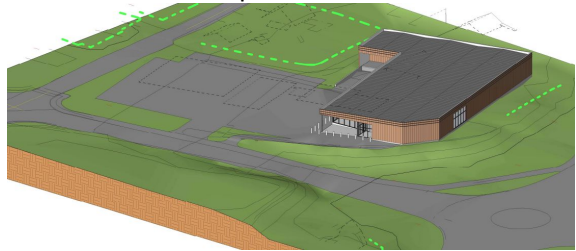
KONGEVEGEN 20-22, PLANID 202102 – OPPSTARTSMØTE

Tilstede:	Vidar Sandermoen (VS), Øystein Ellingsen (ØE) og Geir Inge Ruud (GIR-Plan1), Martin Steinbekken og Bjørn Arve Sagbakken (Kongsvinger kommune-KK)
Referent:	Bjørn Arve Sagbakken
Dato/ møtested:	18.10.21 kl. 11-13, møterom ARBY
Sak:	Detaljregulering Kongevegen 20-22
Vedlegg:	DOK-analyse

1	Bakgrunn for møtet	Ansvar
	<p>Det er ønskelig å etablere en dagligvareforretning i Kongevegen 20-22. Derfor er det innsendt et planinitiativ med sikte på regulere eiendommen til dette.</p> <p>I forkant av oppstartsak/oppstartsmøte har det vært dialog og to møter.</p> <p>Da arealbruken ikke er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel), ble behandling av oppstart behandlet av Planutvalget 21.09.21, sak 027/21. Det ble fattet følgende vedtak:</p> <p><i>Kommunen er positiv til at det settes i gang en prosess med detaljregulering for Kongevegen 20-22 med sikte på å etablere en dagligvareforretning, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8.</i></p> <p><i>Det er viktig at butikken adskilles fra boligområdet i sør både fysisk og trafikkmessig. Det må legges til rette for gode gangforbindelser til boligbebyggelsen i sør og øst.</i></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>	KK
2	Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene	
	<p>Formålet med reguleringen er å kunne etablere en dagligvareforretning på ca. 1500 m2 med tilhørende parkeringsplass i Kongevegen 20-22.</p> <p>Planinitiativet innsendt av plankonsulent viser 3 alternative skisser basert på ulike adkomstløsninger og ulik grad av terrengbearbeiding:</p> <p>- Alternativ 1 er den en løsning basert på dagens adkomst til området, og med 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 av plankonsulent å utgjøre det mest trafiksikre alternativet, og gir best utnyttelse av parkerings- og manøvreringsareal på tomta for varetransport med store kjøretøy.</p>	



- 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 butikktomta. 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-vest⁶⁴. 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.



Kommunens vurdering av alternativene (fra oppstartsak):

Alternativ 1 – Baseres på dagens adkomst fra Kongevegen og liten grad av terrengsenking:

Dette alternativet anses lite heldig pga. trafikk opp i krysset Kongevegen x Lerkevegen og inn i boliggate uten fortau. Gir en del ulemper for boligbebyggelsen i nærheten med trafikk i Kongevegen samt trafikk/aktivitet og visuelt/nærhet til boligbebyggelsen.

Alternativ 2 – Baseres på samme tomtedisponering som alt. 1, men senking av terrenget på

Inntil 1 m og adkomst fra Lerkevegen:

Dette synes som en bedre løsning da tomta skilles trafikkmessig og fysisk fra boligbebyggelsen og synes å løse de største utfordringene med plassering av en dagligvareforretning på tomta. Det må avklares med Statens vegvesen/Innlandet fylkeskommune hvor adkomsten kan etableres.

Alternativ 3 – Butikken orienteres mer som dagens næringsbygg, med en senking av terrenget på ca. 2 m og innkjøring langt ned i Lerkevegen:

Mye av de samme vurderingene som i alt. 2, men er bedre terrengtilpasning der bygget benyttes for å ta opp terrenget.

3	Planområdet/eiendomsforhold	
	<p><u>Type plan/Navn og Plan-ID</u> Detaljregulering Kongevegen 20-22, planid 202102</p> <p><u>Avgrensning planområde</u> I tillegg til foreslått planavgrensning (tar for seg eiendommene 27/41 og 27/226) må planen ta med seg nødvendig vegareal mot Kongevegen for plassering av fortau og fastsettelse av byggegrense. Midt veg kan benyttes. I tillegg tas deler av vegvesenets grunn (154/12) som er regulert til industri i gjeldende plan med i planforslaget for å avklare arealbruken og slik at dette arealet ikke blir liggende igjen som industri.</p> <p>Forslag til ny planavgrensning i SOSI- format lages før varsel om oppstart. Det sjekkes om kommunen kan lage dette.</p> <p><i>Etterskrift:</i> <i>Det er enighet om at deler av SVV sin grunn inntil 27/41 tas med i varsel om oppstart. Det avklares underveis om arealet skal inngå i planforslaget.</i></p> <p><u>Arealstørrelse</u> Foreslått areal etter endring er på ca. 7,6 daa.</p> <p><u>Arealbruk/bebyggelse</u> 27/226 er en næringseiendom som har hatt litt forskjellig bruk opp i gjennom tiden, blant annet butikk/verksted, post mm. I dag er det bilvask i verksteddelen. Dagens bebyggelse har et areal på ca. 700 m². Adkomst er via Kongevegen. 27/41 er en boligeiendom med bolighus og garasje.</p> <p><u>Alle eiendommene innenfor planområdet</u> 27/41 og 27/226. Del av eiendommene 154/12 (Statens vegvesen), 27/225 og 204/15 (Kongsvinger kommune) som er vegareal.</p> <p><u>Naboer/gjenboere til planen som kan bli berørt av planforslaget</u> Nærmeste boligbebyggelse. Naboliste utarbeides.</p> <p><u>Andre rettighetshavere</u> Eier av boligeiendommen 27/41 der det er inngått en opsjonsavtale.</p> <p><u>Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.)</u> Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune når det gjelder byggegrense, avkjøring og trafikkforhold generelt. Elvia når det gjelder trafo. Varselliste utarbeides.</p> <p><u>Eiendomsgrenser</u> Det er usikre grenser mot boligeiendommen 27/127. Usikre grenser må måles opp før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Oppmåling rekvireres så raskt som mulig for å få fastsatt eksakte grenser før vinteren setter inn.</p>	<p>KK</p> <p>KK</p> <p>KK</p> <p>VS</p>

4	Planstatus/kommunale føringer	
	<p><u>Overordnede arealplaner som blir berørt</u> Kommuneplanens arealdel. 27/226 er avsatt til næringsformål (område N419), men ikke til tyngre industri- og lagervirksomhet. Det tillates handel med plasskrevende varer. 27/41 er avsatt til boligformål.</p> <p>Samsvar/Konflikt: En dagligvareforretning er detaljhandel og ikke i tråd med formålet i arealdelen. Det er også avvik ift. boligformålet i arealdelen.</p> <p><u>Gjeldende planer som delvis skal erstattes:</u> Gjeldende reguleringsplan for 27/226 <i>Nor vestre</i>, planID 7511, vedtatt i 1977, regulert til industriformål.</p> <p>27/41 er uregulert.</p> <p>Samsvar/Konflikt: En dagligvareforretning er ikke i tråd med industriformålet.</p> <p><u>Overordnet byplanstrategi</u> Kongsvinger 2050.</p> <p><u>Føringer fra oppstartsak i Planutvalget:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Butikken må adskilles fra boligområdet i sør både fysisk og trafikkmessig. Det må legges til rette for gode avbøtende tiltak. · Det etableres fortau langs tomtegrensene mot Lerkevegen og Kongevegen. · Det må legges til rette for gode gangforbindelser til boligbebyggelsen i sør og øst. · Planen må ta høyde for etablering av skjerming mot støy, særlig mot 27/132, 208, jf. teknisk plan utarbeidet av Statens vegvesen. · Hekk mot 27/127 bevares. · Det går en vannledning over tomta som må hensynstas/legges om. · Bygget må gis en god estetisk utforming da det blir svært synlig og viktig i bybildet. <p><u>Kommunens oppsummering og vurdering av alternativene i planinitiativet (fra oppstartsmøtet):</u> Det anbefales en løsning basert på alt. 2 og 3 der man finner den mest optimale løsningen i forhold til hvor mye man kan senke terrenget og hvor avkjørselen til Lerkevegen må være.</p>	
5	Aktuelle opplysninger/utredningstemaer	
	<p><u>Forholdet til nærmeste boligbebyggelse</u> Må ta for seg alle relevante forhold som terrengendringer, utsikt, høyde på bebyggelse, solforhold, innsyn, trafikk, støy, lysinnslipp fra belysning og billys mm og hvilke avbøtende tiltak som er gjort og om disse anses tilfredsstillende for å kunne forsvare prosjektet.</p> <p><u>Støy</u> En dagligvareforretning anses ikke som støyfølsom bebyggelse og det bør derfor ikke gjøres tiltak ift. dette, men planen må legge til rette for gode skjermingsløsninger fra trafikkstøy fra Rv. 2 mot boligbebyggelsen i sør.</p>	

Dette vises i illustrasjonsplan/snitt.

Grunnforhold

Tomtene ligger under marin grense og det er mulighet for marin leire, jf. DOK-analyse. Det må derfor foretas en geoteknisk vurdering og vurdering av områdestabilitet, jf. NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Automatisk fredete kulturminner

Da området er regulert tidligere og bebygd/opparbeidet anses dette lite aktuelt.

Veg- og trafikkforhold

Trafikkavvikling:

Det forutsettes avkjøring fra Lerkevegen for å unngå trafikk opp i krysset Kongevegen x Lerkevegen og inn i Kongevegen som anses som en boliggate. Det er nødvendig med en trafikkutredning som tar for seg alle relevante forhold.

Trafikkulykker:

Det er registrert 3 trafikkulykker med personskader eller større materielle skader i Lerkevegen og kryss Kongevegen x Lerkevegen de siste 5 årene.

Byggegrenser:

I dag er det regulert inn byggegrenser med en avstand på 30 m til Arkovegen/Rv. 2, 15 m til Lerkevegen (fylkesveg) og 12,5 meter til Kongevegen (kommunal). Det tas sikte på å opprettholde disse.

Frisikt:

Prosjekteres og legges inn mot rundkjøring, i krysset Lerkevegen x Kongevegen og avkjørsel fra Lerkevegen og inn på tomte. Viser på plankartet der det kommer inn på byggeformål.

Parkering:

Tomtene ligger i sone C og parkeringsdekningen skal være 1-2,5 plass pr. 100 m², jf. bestemmelsene i arealdelen. Med et areal på 1500 m² BRA tilsier dette mellom 15 og 38 parkeringsplasser. Tilsendte illustrasjoner viser 47-50 plasser. Ved eventuelt avvik er det viktig med gode begrunnelser.

Parkeringsplassen må brytes opp med grønt og beplantning samt være belyst.

Sykkelparkering er viktig og plasseres sentralt ved inngangsparti. Det er krav til 2 plasser pr. 100 m² BRA, dvs. 30 plasser med et bruksareal på 1500 m². Se bestemmelser til arealdelen for detaljer. Minst 25% av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg med tett tak.

Varelevering:

Vareleveringsløsninger utformes slik at de ivaretar trafiksikkerhet og slik at varelevering kan gjennomføres uten vesentlig konflikt med øvrig trafikk/myke trafikanter.

Gang- og sykkelveg/fortau, snarveg:

Det etableres fortau langs kvartalet Lerkevegen/Kongevegen. Det anses behov for en snarveg i sørøstre hjørne.

	<p>Regulert gang- og sykkelveg i reguleringsplanen Nor Vestre avklares med Statens vegvesen.</p> <p><u>Kommunal infrastruktur</u></p> <p>Vann- og avløp: Vannledning over tomta må legges om/hensynstas. GIVAS kontaktes tidlig i prosessen for muligheter for tilkobling til vann, avløp og overvann.</p> <p>Overvann: Overvannet må fordrøyes på egen tomt før påslipp til kommunalt nett. Det sjekkes om det eventuelt kan fordrøyes på Statens vegvesen sin grunn.</p> <p>Fjernvarme: Det er i utgangspunktet krav om tilkobling til fjernvarmenettet fordi tomta ligger innenfor konsesjonsområde, ev. en mer miljøvennlig løsning. Det er ikke aktuelt med fjernvarme pga. gjenvinning av overskuddsvarme. Dette sjekkes med Kongsvinger Fjernvarme AS.</p> <p><u>Konsekvensutredning (KU)</u> Det konkluderes med at det ikke er krav til KU i plansaken, jf. oppstartsak.</p> <p><u>Risiko- og sårbarhetsanalyse</u> Veileder fra DSB <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> og mal i veilederen til KK benyttes i utarbeidelsen. Eksempler på mulige temaer er overvann, flomveger, grunnforhold og trafikk.</p> <p><u>Temaer som det i tillegg må redegjøres for i planbeskrivelsen (ikke uttømmende - se ellers Kongsvinger kommunes veileder pkt. 3.4.2 for alle aktuelle og relevante temaer):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Konsekvenser av tiltaket og begrunnelse for avvik fra arealdelen. - Tilgjengelighet for alle/Universell utforming. - Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge. - RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. - Folkehelseperspektivet (transport, trygge nærmiljøer, møteplasser mm). - Miljø- og bærekraftperspektivet inklusiv alternative energiløsninger/fjernvarme. - Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 7-12. - Luftforurensning. - Kollektivtilbud. - Behov for riggplass. - Snøhåndtering. 	ØE
6	Rammer og føringer for videre planarbeid	
	<p><u>Grunnleggende forutsetninger</u> Prosjektet må løse trafikale forhold og ivareta boligbebyggelsen rundt på en god måte. Det er derfor viktig at butikken adskilles fra boligområdet i sør både fysisk og trafikkmessig. Det må legges til rette for gode gangforbindelser til boligbebyggelsen i sør og øst.</p>	

Det er enighet om at alternativ 3 er den beste løsningen og som det tas utgangspunkt i videre og i møte med vegmyndighetene.

Reguleringsbestemmelser

Det benyttes nasjonal mal til bestemmelser som er innarbeidet i malen i veilederen til KK.

Reguleringsformål

Aktuelle reguleringsformål er forretning (det må spesifiseres at kun dagligvareforretning er tillatt, ev. hva som tillates i tillegg med arealbegrensning), øvrige kommunaltekniske anlegg (trafo), veg og frisikt.

Utnyttelsesgrad, høyder etc.

Maks BRA benyttes (ca. 1500m² bebyggelse), parkering må spesifiseres i forhold til dette. Lavest mulig høyde ift. nabobebyggelsen som oppgis i maks kotehøyde.

Rekkefølgebestemmelser

Opparbeidelse av fortau langs kvartalet, snarveg samt vanlige krav til opparbeidelse av øvrig infrastruktur som utearealer, parkering og OVA er aktuelle rekkefølgebestemmelser. Flere kan tilkomme underveis.

Detaljer

Det vil være nødvendig med stor grad av detaljering for å sikre at det blir et godt prosjekt og for å ivareta intensjonene for å kunne tillate et slikt prosjekt, jf. oppstartsaken i Planutvalget. Det viktigste å fastsette i plankartet er eksakt avkjøring til Lerkevegen, byggegrenser og fortau. Maks kotehøyder og utnyttelsesgrad er viktig og fastsettes i bestemmelsene. Øvrige detaljer vises i snitt og illustrasjonsplan. Det som er aktuelt å regulere tas inn i bestemmelsene.

Utforming av bygning og utearealer

Butikken ligger sentralt og det er viktig med god estetisk utforming/arkitektur med åpne/aktive fasader. Bygget bør være bærekraftig.

I tilknytning til inngangspartiet bør det etableres en møteplass/torg med kvalitet. Sykkelparkering etableres i tilknytning til dette.

Det er viktig med oppbrytning med grønt og beplantning, også for å bryte opp parkeringsarealene.

Trafo

Trafoens plassering er lite tiltalende der den nå er plassert og vil visuelt forsterkes ved en senking av terrenget. Kommunen som administrativ planmyndighet anser at det er helt nødvendig for å få et godt prosjekt at denne tilpasses prosjektet. Flytting er ønskelig, ev. må det ses på andre løsninger som senking, innramming etc.

Behov for særskilt dokumentasjon, utredninger, beregninger etc.

- Trafikkutredning. Denne må være bred nok og ta med seg forholdet til rundkjøring, krysset Kongevegen x Lerkevegen, konsekvenser ved ev. økt trafikk i Kongevegen (særlig sørover), inn/utkjøring, varelevering, muligheter for bruk av buss, gående/syklende inkl. snarveger mm.
- Prosjektering av avkjørsel for å kunne fastsette denne i plankartet.

	<ul style="list-style-type: none"> · Overordnet prosjektering av vann, avløp og overvann. · Geoteknisk vurdering, vurdering av områdestabilitet, jf. NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. mulighet for marin leire. · Sol- og skyggeanalyse som tar med seg nærmeste boligbebyggelse. · Vurdering av nær-/fjernvirkning. <p><u>Utbyggingsavtale</u> Det anses hensiktsmessig å inngå en utbyggingsavtale pga. trafikkkløsnings/fortau og vann og avløp.</p>	
7	Prosess og roller	
	<p><u>Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</u> Kommunen synes reell medvirkning er viktig og mener sakens karakter med avvik fra arealdelen og mulige konsekvenser for blant annet boligbebyggelsen og nærliggende dagligvarebutikker tilsier at det er behov for informasjonsmøte tidlig i prosessen, ev et også ved offentlig ettersyn (vurderes nærmere). Det er viktig med informasjon og å legge vekt på det positive et slikt prosjekt bidrar med.</p> <p>Det varsles om møtet i oppstartsbrev/annonse.</p> <p>Samfunnssikkerheten må ivaretas gjennom planen og ROS-analysen.</p> <p><u>Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?</u> Anses lite hensiktsmessig, da rammesøknaden må være ferdig før utleggelse av planen og legges ut samtidig. Må ev. varsles ved oppstart av reguleringsplanen. Kommunens intensjon/praksis er at dette uansett kan gå parallelt i den grad det er mulig og at byggesaken behandles så rakt som mulig etter at vedtatt reguleringsplan foreligger. Hvis det er hensiktsmessig kan byggesak involveres underveis i planprosessen.</p> <p><u>Roller</u> Forslagsstiller: Vidar Sandermoen, Sandermoen Eiendom, post@sandermoen.no Plankonsulent: Plan1 AS v/Øystein Ellingsen, oel@p1.no Saksbehandler: Bjørn Arve Sagbakken, bjorn.arve.sagbakken@kongsvinger.kommune.no</p> <p>Krav til fagkyndighet iht. pbl. § 12-3 fjerde ledd synes oppfylt.</p> <p><u>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planavgrensning fra kommunen i SOSI-format? • Utarbeide varslingsliste med naboer og berørte instanser. • Bidra til/i møte med Innlandet fylkeskommune (IFK) og Statens vegvesen (SVV). • Avklaringsmøte der det utarbeides skisse(r) i forkant av møtet etter at avklaring av vegløsninger er gjort med IFK/SVV. • Ut over dette dialogmøter undervegs i planprosessen etter behov. • Avklaringer underveis for å sikre forutsigbarhet. • Annonsering på kommunens hjemmeside. • Utarbeide forslag til utbyggingsavtale. 	

	<p><u>Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet</u> Det varsles oppstart snarlig. Det lages en fremdriftsplan etter avklaring med SVV/IFK.</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, se mal i veileder. Det varsles også om nødvendig oppstart om forhandlinger av utbyggingsavtale samt om informasjonsmøte. Uttalelser sendes kommunen via arealplaner.no. Konsulent henter uttalelsene her.</p> <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. Oppstartsaken i Planutvalget legges også ved.</p> <p><u>Videre prosess</u> For å lykkes med å realisere prosjektet og få til et godt prosjekt anses det viktig med god dialog og reel medvirkning tidlig i prosessen før det legges for mye jobb i detaljer. Det bør jobbes med skisseløsninger som legges frem for kommunen som grunnlag for diskusjoner og endringer for å finne de gode løsningene.</p>	ØE
8	Krav til planmaterialet	
	<p><u>Kartgrunnlag:</u> Kartgrunnlag inkl. plandata kjøpes via Infoland. Forslagstiller må om nødvendig foreta detaljert oppmåling. Eiendomsgrense mot 27/127 må måles opp.</p> <p><u>Utforming av plankart:</u> I hht. kart- og planforskriften, produktspes. og veileder. Vanlige spesifikasjoner inkludert de som følger av KK's veileder benyttes.</p> <p><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 avkjørsel, fortau, grønstruktur/hekker, bebyggelse, veger, parkering, varelevering, kjøremønster, belysning, utearealer/torg, avfallshåndtering, trafo m.m. • Karakteristiske snitt som viser forhold til eksisterende bebyggelse/gate og særlig hvordan forholdene til boligbebyggelsen i sør ivaretas. Snittene må vise relevante høyder, blant annet på fortau, gesims-/mønehøyde 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-model leveres i ifc-format. (skallmodell) 	

