



Ole Westbys veg detaljregulering/ PlanID: 202401 – OPPSTARTSMØTE

Tilstede:	<i>Kongsvinger kommune:</i> Martin Steinbekken , Enhetsleder, Areal og Byutvikling (ARBY) Helene Kjeldsen , By- og arealplanlegger, ARBY Indrit Gradeci , By- og arealplanlegger, ARBY <i>Plankonsulent:</i> Henri Auer , Arealplanlegger, Plan1 AS <i>Forslagstiller:</i> Sten Ingvar Åke Dahlman , Industrivegen 49 Eiendom AS Marit Rønning , Kongsvinger Retail II AS Karl Vidar Bogetvedt , Kongsvinger Retail II AS
Referent:	Indrit Gradeci
Dato/ møtested:	25.04.2024/ Formannskapssal, Rådhuset, Kongsvinger kommune
Sak:	Detaljregulering for Ole Westbys veg
Vedlegg:	Planinitiativ

1	Bakgrunnen for møtet	Ansvar
	<p><u>Bakgrunn</u> 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><u>Prosess i forkant av oppstartsmøte</u> Oppstartsprosessen begynte i starten av 2024. Det har vært innledende dialogmøter underveis, som danner grunnlaget for planinitiativet og de tilgjengelige oppstartsdokumentene som foreligger. Dialogmøte/formøte 02.04.2024- Mottatt utkast til planinitiativ 25.04.2024- Oppstartsmøte</p> <p><u>Politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet:</u> Kommuneplanens arealdel</p>	
2	Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene samt roller	
	<p><u>Forslagsstiller:</u> Kongsvinger Retail II AS <i>Adresse:</i> Kjærstadsletta 52, 2022 Gjerdrum. Org.nr. 911 829 886 <i>Kontaktperson:</i> Marit Rønning <i>Tel:</i> 901 04 779. <i>E-post:</i> marit@gardermoenlogistikkpark.no</p> <p>Industrivegen 49 Eiendom AS <i>Adresse:</i> Industrivegen 49, 2212 Kongsvinger. Org.nr.: 892 096 902 <i>Kontaktperson:</i> Sten Ingvar Åke Dahlman <i>Tel:</i> 917 47 680. <i>E-post:</i> sten-da@online.no</p> <p><u>Plankonsulent:</u> Plan1 AS <i>Adresse:</i> Lundgaardvegen 17, 2403 Elverum <i>Kontaktperson:</i> Henri Auer, <i>Tel:</i> 459 198 53, <i>E-post:</i> hau@p1.no</p> <p>Krav til fagkyndighet iht. pbl. § 12-3 fjerde ledd synes oppfylt.</p>	



	<p><u>Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene</u></p> <p>Formålet med planen er å tilrettelegge for kombinert bebyggelse og anleggsformål; næring, forretning og boligbebyggelse.</p> <p>Nedre del av foreslått planområde (gbnr. 49/14, 49/74, 49/142 og 49/155) foreslås regulert til frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse og næring, for eksempel lagervirksomhet og håndverksbedrifter. Plankartet kan deles opp i delfelt, og bestemmelser kan fastsettes der første etablering legger føringer for delfeltet. Hvis det etableres lagervirksomhet innenfor BN1, blir det kun næring innenfor dette området. Om første etablering er bolig, blir delfeltet kun tillatt for boliger. Det skal ikke legges opp til blandet bolig/næring for delfeltene. Byggehøyder er maks 3 etasjer. Øvre del av foreslått planområde (gbnr. 49/35, 49/38 og 49/152) foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med kombinerte nærings/forretning- og boligbygg, der boliger er i etasjer over næringen, eller egne forretning/næringsbygg/boligbygg. Byggehøyder er maks 3-4 etasjer. Utnyttelsesgraden i gjeldende regulering er satt til %BYA=40%. I kommuneplanen er det angitt høy utnyttelse for nye næringsarealer (maks %BYA=90% og min %BYA=50%). Det antas at tilsvarende utgangspunkt vil være naturlig for planområdet. Med tanke på usikkerheten i framtidens boligmarked, bør planforslaget gi rom for fleksibilitet. Adkomstvegene til eiendommene, Ole Westbys veg, Industrivegen og Carsten E. Rosenvinges veg, er detaljregulert i gjeldende plan og skal videreføres. Regulerte grønnstruktur – Park mot Glomma videreføres i planen, samt regulert faresone for flom.</p> <p>Kommunen uttrykte at det ikke er ønskelig å ha annet enn boliger på den nedre delen av området. Det ble presisert at dersom næring er mer attraktivt for tiltakshaveren, er det ikke nødvendig å regulere området, ettersom gjeldende plan allerede har næring formålet. Når det gjelder utnyttelsesgraden, ble det diskutert at denne bør studeres nøye i forhold til typen formål sonen skal ha. For eksempel, hvis det er boliger, kan ikke utnyttelsesgraden være veldig høy på grunn av krav til utearealer osv.</p> <p>KK planavdeling anbefaler ikke å gå videre med reguleringsplanen hvor det foreslås næring på nedre del av planområde.</p> <p>Med tanke på fleksibilitet på grunn av usikkerheten i framtidens boligmarked, anbefales det å fortsette med boligformål i denne planprosessen. Dersom boligmarkedet ikke blir bedre, kan planen eventuelt gjennomgå reguleringsendringer ved forenklet behandling tilbake til næring på et senere tidspunkt.</p>	
3	Planområdet/eiendomsforhold	
	<p><u>Type plan/Navn og Plan-ID</u> Detaljregulering/ Ole Westbys veg detaljregulering med PlanID: 202401</p> <p><u>Avgrensning planområde</u> Kommunen foreslått å ha med i planen ekstra kommunal eiendom som vist på bildet under. Revidert planinitiativ sendes med ny avgrensningen.</p>	



Sosi- fil sendes med revidert plan avgrensningen før varsel om oppstart.

Arealstørrelse

Ca. 45 dekar

Nåværende arealbruk/bebyggelse

Eiendommene er regulert til «forretning/industri» i gjeldende reguleringsplan «Detaljregulering for Langeland-Boger», plan-ID: 8901, vedtatt 30.05.1991. I kommuneplanens arealdel 2019–2030 er området avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. De aktuelle arealene består av bilopphoggeri, forretning, industri, verksted, gressplen og trær.

Historikk

Den foreslåtte reguleringsplanen ligger midt i Langeland industriområdet. Historisk sett har området blitt brukt til landbruk fram til slutten av 60-tallet, da lett industri begynte å etablere seg. I den siste revisjonen av kommuneplanen ble det besluttet å transformere området til boligområde på grunn av dets attraktive beliggenhet og landskap.

Alle eiendommene innenfor planområdet

49/14, 49/35, 49/38, 49/74, 49/142, 49/152, 49/155, 49/29, 49/151, 49/153, 49/154

Naboer/gjenboere til planen som blir berørt av planforslaget

48/5, 48/20, 48/59, 48/58, 49/145, 49/148, 49/78

Andre rettighetshavere

Ingen kjente

Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.)

Oversikt over berørte offentlige høringsinstanser og andre relevante interessegrupper vedlegges.

Eiendomsgrenser

Usikre eiendomsgrenser ligger kun mellom kommunale eiendommer. Dermed er det vurdert det har ikke direkte innvirkning og trenger ikke å måles opp.

Eventuelle temaplaner og føringer for området som blir berørt.

- **Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030**
- **Kongsvinger 2050**
- **Boligpolitikk plan for Kongsvinger kommune 2023- 2030**
- **Utkast til overvann veileder**



	<ul style="list-style-type: none">• ABC-prinsippet og handelslokalisering i ny kommuneplan• Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027	
4	Planstatus/kommunale føringer	
	<p><u>Overordnede arealplaner som blir berørt</u> I kommuneplanens arealdel 2019–2030 er området avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. Videre berøres planområdet av hensynssone faresone «320 – flomfare». Området skal på sikt, i henhold til gjeldende kommuneplan, transformeres til et boligområde. Følgende bestemmelser er gjeldende for planområdet:</p> <p>§ 16 Kombinert bebyggelse og anleggsformål</p> <ul style="list-style-type: none">- For Langeland (K161) tillates næringsbebyggelse, men ikke kontor, hotell/overnatting, bevertning og tyngre industri- og lagervirksomhet. Bestemmelse 21 og 21.1 skal følges. Det tillates boligbebyggelse. <p>§ 21 Næringsvirksomhet Kontor tillates ikke, utover nødvendige kontorlokaler knyttet til den enkelte virksomhet. Hotell/overnatting og bevertning tillates ikke med unntak av område Vinger hotell (N215 og N422). Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen. Forhold rundt støy, støv og trafikk til og fra virksomheten skal vurderes særskilt ved etablering av ny virksomhet.</p> <p>§ 28.4 Faresone – flomfare (H320) Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner og byggetiltak der dette er aktuelt. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom. Det kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig og behovet for forebyggende sikringstiltak.</p> <p>§ 31 Krav om felles planlegging Transformasjon til boligbebyggelse: I følgende områder skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan for hele eller deler av arealene omfattet av hensynssonen før transformasjon til boligbebyggelse kan igangsettes: H820_161 Langeland.</p> <p><u>Samsvar/Konflikt:</u> Planinitiativet er i samsvar med kommuneplanen</p> <p><u>Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/ bebyggelsesplan)</u> Gjeldende reguleringsplan er «Detaljregulering for Langeland-Boger», plan-ID: 8901, vedtatt 30.05.1991. Eiendommene er regulert til «forretning/industri». Bestemmelsene legger til rette for følgende bruk av bygg og anlegg i området:</p> <p>§ 1.10 Industri / Forretning</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Bygg og anlegg i området kan brukes til:</i> Verkstedsdrift, lager, produksjon, håndverksvirksomhet, kontorvirksomhet, forretningsvirksomhet i kombinasjon med ovennevnte. Varehus tillates ikke.	



	<p><u>Samsvar/Konflikt:</u> Planinitiativet er i konflikt med «Detaljregulering for Langeland-Boger», plan-ID: 8901, vedtatt 30.05.1991.</p> <p><u>Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken</u> Det er flere grunneiere i området som vurderer muligheten å utvikle sin eiendom til boligformål i tråd med Kommuneplanen.</p>	
5	Aktuelle opplysninger/utredningstemaer	
	<p><u>Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram</u> Redegjort for i planinitiativ. Ikke krav til KU.</p> <p><u>Risiko- og sårbarhetsanalyse</u> Utarbeides av forslagsstiller.</p> <p><u>Helse, miljø og sikkerhet:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Støy: Utarbeides av forslagsstiller.• Forurensende masser: Vurderes i løpet av planprosessen for 49/74 og 49/142.• Elektromagnetisk stråling, radonforekomst: annen forurensning m.m.): Radon• Grunnforhold: Behov for grunnundersøkelser må vurderes.• Flom: Overvann må vurderes. Viktig fokusområde i planprosessen. <p><u>Andre utrednings temaer:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Automatisk fredete kulturminner: Behov for fornminneundersøkelse sjekkes med kulturminnemyndigheten. Fylkeskommunen varsler eventuelt dette ved varsel om oppstart.• Kulturminner/kulturmiljøer: Det er ingen kjente kulturminne innenfor planområdet.• Kulturlandskap:• Biologisk mangfold:• Naturmangfoldloven (vurderes etter §§ 7-12): Det er ikke registrerte sårbare arter eller naturtyper innenfor planområdet. Forslagsstiller må registrere og redegjøre naturmangfoldet i henhold til Naturmangfoldloven.• Økologiske funksjoner• Inngrepsfrie naturområder <p><u>Veg- og trafikkforhold:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Trafikksikkerhet• Byggegrenser• Frisikt• Parkering• Adkomst• Varelevering• Gang- og sykkelveg/fortau• Skiløyper/Turveger• Snarveger• Snuplass• Snøopplag	



Infrastruktur: Vann- og avløp, slukkevann og overvann – Avklare med GIVAS. Kongsvinger kommune ønsker å stå som kopimottaker på kommunikasjon med GIVAS, og å bli invitert til eventuelle møter.
Telefon, bredbånd m.m. Elektrisitet/alternative energiløsninger
Renovasjon – GIR <https://gir.hm.no/>

Offentlig- og private servicefunksjoner:

- Skole, barnehage
- Butikker
- Kollektivtilbud
- Annet

Lek- og rekreasjonsområder, og møteplasser innenfor planområdet eller i nærområdet:

Topografi, landskap, estetikk og nær- og fjernvirkning:

Solforhold, utsikt, vind og lokalklima: God terrengtilpasning og optimalisering av solforhold er viktige fokusområder.

Vassdrag: Glomma, Bogerbekken og bekk åpninger ved siden av 49/35, 49/14 og 49/29

Friluftstinteresser: Strandpromenaden, tilgjengelighet til boligområder nord på Oslovegen

Grønnstruktur

Næring

Miljø/Bærekraft

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Tilgjengelighet for alle/Universell utforming:

- Terrengforhold/bratte områder
- Type bebyggelse
- Uterom

Folkehelse:

- Aktiv transport
- Trygge nærmiljøer
- Formelle og uformelle sosiale møteplasser

Behov for riggplasser

Temaer som det redegjøres spesielt for i planbeskrivelsen (se ellers Kongsvinger kommunes veileder pkt. 3.4.2 for alle aktuelle og relevante temaer):

Behov for særskilt dokumentasjon, utredninger, beregninger etc.



	<p><i>Her oppsummeres de viktigste rammene/føringene. Det kan være aktuelt å flytte over temaer fra punkt 5 over.</i></p> <p><u>Bestemmelser til arealdelen</u></p> <p><u>Reguleringsformål</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Utnyttelsesgrad, høyder etc• Type bebyggelse• Bestemmelser/Rekkefølgebestemmelser <p><u>Annet</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Estetikk og byggeskikk</u>• <u>Fjernvirkning</u>• <u>Fortettingspotensialer</u>• <u>Innpassing</u> <p><u>Utbyggingsavtale</u></p>	
7	Prosess	
	<p><u>Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</u> <i>Normal medvirkning i henhold til Plan- og bygningsloven er et minimum. Befaring eller infomøte i forbindelse med varsling av oppstart.</i></p> <p><u>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Varslingslister• Dialogmøter underveis i planprosessen• Forhandlinger om utbyggingsavtale <p><u>Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet</u> Lages fra forslagsstiller</p> <p><u>Kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen</u></p> <p>Forslagsstiller: Henriy Auer, Plan1 AS Tel.: 459 198 53, E-post: hau@p1.no</p> <p>Kongsvinger kommune: Indrit Gradeci, hovedsaksbehandler Tel.: 413 765 42, E-post: Indrit.Gradeci@kongsvinger.kommune.no</p> <p>Helene Kjeldsen, medsaksbehandler Tel.: 414 736 30, E-post: helene.kjeldsen@kongsvinger.kommune.no</p> <p><u>Oppstart av planarbeidet</u> Etter godkjent oppstartreferat og plan-initiativ 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. Plankonsulent oversender SOSI-fil av planomriss til kommunen for godkjenning (alternativt kan kommunen lage forslag hvis dette er mer hensiktsmessig) og innlegging i webkart. Uttalelser sendes kommunen via Plandialog. Konsulent henter uttalelsene her.</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.	
8	Krav til planmaterialet	
	<p>a) <u>Kartgrunnlag</u>: Forslagstiller må om nødvendig foreta detaljert oppmåling.</p> <p>b) Iht. "Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister". 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">• 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 riktig georeferert.• Støyutredning• Sol- og skyggeanalyse• Veg prosjektering• Overordnet prosjektering av vann (brannvann), avløp og overvann• Grunnundersøkelse/geoteknisk vurdering <p>Det kan bli behov for ytterligere dokumentasjon gjennom planprosessen.</p>	
9	Gebyr planbehandling	
	<p>Gebyr for oppstartsmøte er 11 355 kr.</p> <p>Gebyr for andre planprosesser hentes fra gjeldende gebyrregulativ: https://pub.framsikt.net/2024/kongsvinger/bm-2024-handlingsprogram - %C3%B8konomiplan 24-27 budsjett 24#/generic/summary/feesmanagement?scrollTo=t-371</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>	