Mjøsplan AS
Postboks 6

2391 MOELV

Deres ref.:	Vår ref: Oddny Gudmundsdóttir Tlf: 62563039 23/167(3)	Arkiv: /L13/ 8802/23 -	Dato: 06.02.2023

OPPSTARTSMØTE

Detaljreguleringsplan Ingeberg II
OPPSTARTSMØTEREFERAT

MØTEREFERAT			
Tid:	8. februar 2023	**Sted:**	Hamar rådhus
Deltakere:	Fra Mjøsplan AS: Raina Losen (teams) Fra Boligpartner AS: Idar Sambu Fra Ingeberg utvikling AS: Nils Erik Berge Fra Hamar kommune: Ole Andrè Gryttingslien, Marthe Haave og Oddný Guðmundsdóttir		
Kopi til:			
Referent:	Oddný Guðmundsdóttir / Marthe Haave		
Plannavn og plan-ID	Detaljreguleringsplan Ingeberg II planID 2020001		
Gebyrmottaker / organisasjonsnr:	INGEBERG UTVIKLING AS / 924889454		
Møtedokumenter:	Planinitiativ, Områdeplan for Ingeberg – planID 0403_069800, Stedsanalyse områdeplan Ingeberg, PowerPoint- presentasjon oppstartsmøte		

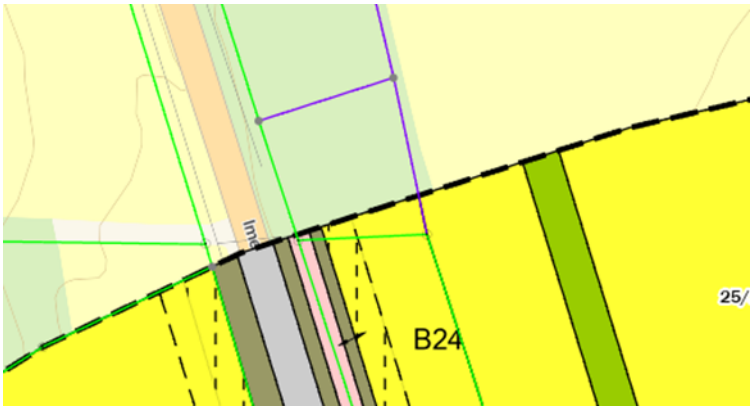
OPPSTARTSMØTE	
Planmyndighetens vurdering av planinitiativet (pbl § 12-8)	Planmyndighetens vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer 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	Plankonsulent presenterer muntlig. Idar, Boligpartner presenterer: Viser til innsendt planinitiativ som et grunnlagt til møte, markedet har behov for eneboliger. De ønsker å se på muligheten for en tettere boligstruktur. Ønsker høy utnyttelse, men allikevel beholde begrepet enebolig. Tettstilt eneboligstruktur, enebolig i kjede, enebolig i rekke Eneboligen på en eller annen måte, gjerne med desentralisert parkering. Området er landlig så de fleste som bosettere seg der har behov for bil, en eller to kanskje. Ønsker å se på muligheter for bildeling, men samfunnet må være klart for det og det må finnes gode tildelingsmodeller.
Gjennomgang av overordnede føringer	Saksbehandlers planfaglige vurdering av momentene i planinitiativet og vesentlige innspill fra internt planforum. Dvs. hva forslagsstiller og plankonsulent trenger å vite i denne fasen av planarbeidet. Detaljreguleringen skal ta utgangspunkt i de føringene som er lagt i områdereguleringsplanens bestemmelser, stedsanalyse og illustrasjonsplanen. Viktigeste føringene er overvannshåndtering, tur- og skiløyper og gang- sykkelveger. Samt og godt tilpassing til naturkvalitetene. **Områdeplanen for Ingeberg** Opprinnelig PlanID 0403_069800, ny PlanID 3403_083600. Utviklingsstrategi: Ingeberg skal utvikles med fokus på å utnytte, eksisterende naturgitte kvaliteter. Det skal i planleggingen være fokus på gode miljømessige og arkitektoniske kvaliteter for å skape et attraktivt og trygt bomiljø. I tillegg til planbeskrivelsen, er det i forbindelse med planarbeidet laget en flomsonekartlegging, overordnet overvannsplan og utført en stedsanalyse. Dette kunnskapsgrunnlaget skal brukes som underlag for detaljreguleringsplanen. Nevner her viktigeste bestemmelsene fra områdeplanen. Det er ikke utfyllende og viktig å sette seg inn i dokumentene til områdeplanen.

	1.1 Plankrav i detaljreguleringen Detaljplanen skal minimum fastsette plassering av blant annet: • Gangveger og skiløypetrasè • Lekearealer • Adkomstveger og avkjørsel • Boligtyper med tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad (inkl. min.) • Innmålte trær som skal bevares • Hensynssoner flom Se forøvrig pkt. 1.1 i områdeplanens bestemmelser. **1.3 Utforming av bebyggelse og uteareal** Terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og adkomster. Bruk av mur i byggeområder høyere enn 0,5 meter tillates ikke mot areal med offentlig eieform. Det skal etableres avgrensning mellom område for boligbebyggelse og areal med offentlig eieform. Dette skal utføres med hekk/busker. Mot veg med offentlig eieform skal avgrensning i tillegg etableres med gjerde. Det må tilstrebes at alle boliger planlegges med attraktiv beliggenhet, utsyn, sol, og naturkvaliteter. Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming av fasader og tak. Takform kan variere, men hovedtakformen bør være lik innen definerte tun eller grupper. Boligbebyggelse som ligger i samme delområde utformes med samme eller beslektet formspråk. Fargebruk på bygningene bør holde seg til en naturtoneskala uten grå-hvite farger. Anbefaler at det utarbeides en fargepallett for området. **1.6 Overvann** Overvann skal fortrinnsvis håndteres med åpne løsninger (lukket løsning må begrunnes). Alt overvann skal håndteres etter «tre-trinns strategien». Det skal utarbeides overvannsplan som dokumenterer at utbyggingsareal ikke er flomutsatt eller at det er innarbeidet tilstrekkelige avbøtende tiltak i planen for å redusere risiko ved flom (200 års gjentaksintervall med klimapåslag). For områder som i dag er uten kommunal overvannsledning tillates maksimalt 30 l/s/ha overvann tilført flomvei for en 20 års hendelse.

	1.10 MUA Alle boenheter skal innen 50 meter fra boligens hovedatkomst ha tilgang til areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Det anbefales en dybde på private hager på 10-15 meter og en dybde på minst 2-3 meter foran inngangsparti på egen tomt. **1.13 Matjord** Inntil jordbruksareal blir utbygd skal jordlovens §§ 9 og 12 gjelde. «Ved omdisponering av dyrka mark skal matjordlaget benyttes til forbedring av anna dyrka mark der det finnes landbruksfaglige gode løsninger». HK undersøker med Landbrukskontoret hva dette betyr i praksis og om det er krav til massehåndteringsplan eller annen dokumentasjon. Flytting av matjord skal godkjennes av Mattilsynet. *(husk å sikre det planbestemmelsene)* **2.1 Arealformål –boligbebyggelse**: Grad av utnytting skal beregnes etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder H-2300B. Småhusbebyggelse har inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene angitt i pbl § 29-4. ***2.1.2 Område B9, B10, B12:*** Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (leiligheter, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus) Maks %-BYA = 45% **2.1.10 Lekeplass** LEK3 har funksjon som kvartalslekeplass. Detaljregulering skal fastlegge endelig plassering og utforming av kvartalslekeplass (2 daa innenfor 150 meter fra hver bolig). Kommunen forutsetter at større rekreasjonsområder og kvartalslekeplass blir regulert med offentlig eieform. Områdene må utformes for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill og ikke være til unødig sjenanse for hverandre. Naturlig vegetasjon bør tas vare på som en del av anlegget. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Lekeplassenes lokalisering har ulike naturgitte og kvalitative egenskaper som må ivaretas for at tettstedet skal kunne tilby varierte og attraktive leke- og møteplasser:

	LEK3: • Ved historiskt gårdstun • Ligger langs bekkeløp som skal gjenåpnes • Mulig for fotball-/skøytebane **2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** Gang- og sykkelveger er vist i områdeplanen. Detaljreguleringen må avklare endelig plassering, utforming og offentlig eieform. **Gang- og sykkelveger:** • Skal være sikre og oppleves trygge. • Gangveg skal koble boligene til/ i retning lekeplass, tursti, barnehage, skole, butikk og holdeplass. • Med tanke på attraktivitet er gangveger lokalisert langs vannvei/dreneringslinjer • Det tilstrebes at gangveg ligger separert fra bilveg. • Areal avsatt til gangveg forutsetter at terrengtilpasning gjøres på tilstøtende arealformål. Kommunen forutsetter at følgende gangveger blir regulert med offentlig eieform: SGG6 **Adkomstveger:** Skal prosjekteres i henhold til N100. Overordnede boliggater/boligveger bør utformes med kjørebanebredde 5,5 – 6 m. Overordnede boliggater/boligveger bør ha fartsgrense 30 eller 40 km/t. **2.3.1 Friområde og turveg** Områdene skal ha et grønt preg. **3 Hensynssoner** • **3.1 Flomfare vassdrag (H320):** Dersom det planlegges utbyggingstiltak i hensynssonen skal det dokumenteres at arealet ikke er flomutsatt eller at det er innarbeidet tilstrekkelige avbøtende tiltak i planen for å redusere risiko ved flom. **5 Rekkefølgebestemmelser** Dyrka mark i område B9, B10 og B12 tillates ikke bebygd før 50 % av øvrig dyrka mark i planområdet er bebygd.

	Rekkefølgebestemmelser er angitt i planbestemmelsene pkt. 5.2.2- 5.2.6. Flere av disse vil bli omfattet av utbyggingsavtalen. **<u>Kommuneplanens arealdel</u>** Detaljreguleringen må følge kommuneplanens arealdel, gjør spesielt oppmerksom på Vedlegg 2 til KPA: Estetiske retningslinjer. Der områdeplanen for Ingeberg ikke omtaler et tema, gjelder KPA.
Orientering fra kommunen og tilbakemeldinger	**Bokvalitet:** Viktig å sikre brukbart uteoppholdsareal, størrelse på boliger som passer på tomten. Viser til side 22 og 24 i vedlegg til referat. **Oppmåling:** (avgrensing av planområdet, kvalitet på matrikkelinfo, grenser og eierskap) • Grenser er for det meste ok, borsett fra en liten eiendom nord for området, se bilde (lilla linje er usikker). • Veg må ha navn • 25/22 og 25/19 kan med fordel slås sammen.  **V/A:** SGG6 og BST2 skal tilpasses SGG7 og BST i planen til Ingeberg B1-B6 og til #1 i planen for Ingeberg B10-15. Viktig å se på dokumentasjon, dreneringslinjer fra tilliggende planer. Enkelte flomutsatte områder. • Kapasitet på spillvannsledning er sprengt for Ingeberg. • Nye V/A-ledninger vil inngå i en utbyggingsavtale for Ingeberg. • Flomveger ved styrtregn må ivaretas.

	• Overvann må ha tilstrekkelig fordrøyning før vann ledes i bekken. Viser for øvrig til bestemmelser og overordnet overvannsplan i områdeplanen. Et slikt område er ikke spredt bebyggelse, må ha nok vann til slukking. Forslagsstiller må sørge for kum eller hydrant. Vann via tankbil er ikke bra nok! Angående overvann så gjelder de vanlige kravene: • Lokal overvannshåndtering etter 3-trinnsmodellen. • Klimafaktor 1,4 • Regnperiode 25 år • Maks påslipp: 1,5 l/s per da. Lek er strategisk plassert i områdeplan for å brukes som forrdøyningsareal ved f.eks styrtregn. Bekkedrag skal reguleres åpent i Ingeberg B1-B6 og videreføres i denne planen langs Veståsløypa/tursti. Veståsløypa er viktig, anbefaler at den legges på lavt punkt for å kunne brukes som vannveg. **Veg:** • Veger må følge Statens vegvesens håndbøker. • Offentlige veger må ha tilstrekkelig snuplass for brøytebiler og renovasjon og tilstrekkelig plass for renovasjonsbiler å tømme uten å hindre trafikkavvikling i veg. • Veg inne på området skal ikke være kommunal. • Ønsker veger uten gateparkering i området. • Det skal tilstrebes at gangveger ligger separert fra bilveg • Ikke nødvendig med snuhammer i hver eneste stikkveg inn til boligene Rekkefølgebestemmelse skal si noe om når et tiltak skal gjennomføres. **Park og idrett:** Det er viktig med lekeplasser og gode gangforbindelser og at gjennomgående turstinett ivaretas og planlegges godt. Føringer er lagt i områdeplanen for Ingeberg. Større lekeplasser eies av kommunen og driftes av velforening. **Lek3** • Sikker opparbeidelse av lek, stier i rekkefølgekrav rekkefølgebestemmelsene? Evt. konkretisere hva de skal opparbeide. • Utforming og innehold skal i dokumentasjonskrav. • Lek kan ikke legges i restarealer f.eks langs veg.

	• Stier og friluftsveger/skiløyper må ivaretas **Klima/ miljø:** Forurenset grunn – tiltaksplan for området, siker i bestemmelser. Ingen forurensede aktiviteter i området, men evt syredannende masser i grunnen gir krav om tiltaksplan, spesialt viktig på LEK der skal grunnen sjekkes ut. Grønnstruktur bør bevares så langt det lar seg gjøre, spesialt i randsoner. **Folkehelse og barn og unges interesser:** Viktig med gode forbindelser til grønne områder, og sykkelstier, trygg skoleveg og gode forbindelser mellom delområder og lekeplasser. **Tilstøtende planer:** Viktig å sette seg inn i disse planene med tanker på føringer for overvann, turveier/skiløyper, lek og gang- og sykkelveger. Detaljreguleringsplan for Ingeberg B10-15 https://www.arealplaner.no/3403/arealplaner/175 Detaljreguleringsplan Ingeberg B1- B6 https://www.arealplaner.no/hamar3403/arealplaner/189 Etter skriv (ikke tatt opp i møte): PlanID for Detaljreguleringsplan Ingeberg II er 3403_2023001
Innhold iht. forskrift til pbl. § 12-1	
§ 3 tema som ble drøftet i møtet	Planavgrensning: Skal tilpasses tilstøtende planer på vest, sør og østsiden.
§ 3 vesentlige punkter det er uenighet om	Nei
§ 3 punkter som gjenstår å avklare	Utbygging av infrastruktur, fortrinnsvis i form av utbyggingsavtale. Hva som skal være henholdsvis i privat eller offentlig eie må også avklares nærmere, herunder også eventuell avtale om overtagelse av infrastruktur. Blir lettere å se når planforslag er klart.

Det skal tas stilling til:	
§ 2 a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet ROS analyse: https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/	Medvirkning i planlegging etter plan- og bygningsloven §5-1. Etterskriv: Hamar kommune anbefaler i utgangspunktet forslagstiller at avholde åpent møte for naboer/berørte før plan legges på høring.
§ 2 b) om planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/konsekvensutredninger/	Nei, det er foretatt konsekvensutredning i forbindelse med områdereguleringsplan.
§ 2 c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer (ansvar: forslagsstiller eller kommune)	Stedsanalyse for områdeplan for Ingeberg -PlanID 0403_069800 Overvannsplan og flomsonekartlegging Ingeberg Temadatarapport
§ 2 d) felles behandling av plan og byggesak jf. PBL§ 12-15	Ikke aktuelt
§ 2 e) hva kommunen skal bidra med i planarbeidet	Veiledning, avklare usikkerheter. Arbeidsmøter underveis. HK trenger sosi med planavgrensning før varsel om oppstart.
§ 2 f) behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen	HK legger opp til god dialog og kontakt underveis i prosessen med forslagstiller. Tar gjerne møte når forslagstiller nærmer seg ferdig planforslag. Det vil være behov for oppfølgingsmøter om ulike tema underveis. Etterskriv: Kan være viktig med særmøte ang. overvann.
§ 2 g) overordnet fremdriftsplan for planarbeidet	Forslagstiller ønsker kontinuerlig framdrift.
§ 2 h) kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen	**Forslagstiller:** Ingeberg utvikling AS v/ Knut Moe.

	Plankonsulent: Mjøsplan AS v/ Raina Losen **Saksbehandler HK:** Oddný Guðmundsdóttir
§ 2 i) om det er aktuelt å stoppe planinitiativet jf. PBL § 12-8(2)	Nei. Planinitiativet er i tråd med overordnede føringer, herunder områdereguleringsplan.
§ 3 Kommunens vurdering av plankonsulentens fagkyndighet jf. PBL § 12-3	Konsulenten er vurdert som fagkyndig i tråd med PBL. § 12-3.
§ 3 Er det aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum?	Nei
§ 5 Kunngjøring og varsling av planoppstart Liste over vanlige utaleinstanser finnes her: Verktøykasse for planarbeid Innhenting av nabo/ grunneierliste gjøres fra E-torg	HK oversender varsel lista for offentlige instanser. Godkjenner annonse for varsel om oppstart av planarbeidet. HK trenger sosi med planavgrensning før varsel om oppstart.
§ 6 Kommunens krav til framstilling og innhold av reguleringsplan	Krav til framstilling og innhold av reguleringsplan er fastsatt i «Hamar kommunes spesifikasjon for utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner». Innhenting av kartmateriale og grunneierliste for varsling gjøres fra E-torg Koordinatsystem: vertikaldatum NN2000 horisontaldatum UTM-32 eller UTM33 EUREF89/WGS84 Plan merkes ”Komplett planforslag” og sendes postmottak@hamar.kommune.no Reguleringsplankart (pdf- og sosi-format) og bestemmelser (pdf- og docx-format) oversendes kommunens kontaktperson på e-post. For større tiltak skal det leveres inn digital 3D-modell. Modell skal bestå av enkle volumer inndelt etasjevis og uten bygningsdeler og vise maksimalt tillatte høyder og utnyttelsesgrad i henhold til planforslaget.

	Volummodell skal leveres i et av følgende formater: 3D Studio Max (*.3ds), VRML and GeoVRML (*.wrl), OpenFlight (*.flt), and COLLADA (*.dae), Revit (*.rvt) eller ifc.
Gebyr	Gebyrsats se: Verktøykasse for planarbeid Faktura sendes etter oppstartsmøte og etter innsendt planforslag, ev. etter behandling av planspørsmålet dersom planinitiativet stanses. Hvis kommunen oversitter behandlingsfristen i pbl § 12-11 medfører dette reduksjon i gebyr.
Vedlegg	Planinitiativ og presentasjon for oppstartsmøte