

Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Saken gjelder forespørsel om oppstartsmøte og oppstart av planarbeid med detaljregulering av gnr/bnr. 29/23 og deler av gnr/bnr. 28/20, 29/9 og 29/33 i Kongsvinger kommune. Eiendommene på gnr/bnr. 29/122, 29/40, 29/33 mfl. er tatt med av hensyn til veg, grønnstruktur og infrastruktur. Arealet er avsatt til boligbebyggelse og benevnt som B45 kommuneplanens arealdel 26.09.2019. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av boliger. I forbindelse med ovennevnte anmodes det herved om oppstartsmøte.
Gnr./bnr.	29/23, 28/20, 29/9, 29/122, 29/40, 29/33, 29/430, 29/487, 29/184, 29/499, 29/492, 29/494, 29/497, 29/496, 29/495 29/114, 29/12, 29/480 og 29/15.
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Holtlia
Tema	Type bebyggelse, parkeringsløsning, adkomst, infrastruktur, grønnstruktur/lekeareal, planavgrensning, utredninger
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	Kongsvinger Tomteutvikling AS Brygga 11, 2317 Hamar
Skjema utfylt av	For MjøsPlan AS, Hilde Kristine Krokengen Storgata 150, 2390 Moelv

Deltakere fra forslagsstiller:

Funksjon	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Kongsvinger Tomteutvikling AS, et samarbeid mellom Nordbohus Kongsvinger (Halfdan Jahr) og Tomtepartner AS (BoligPartner v/Idar Sambu)	95981106	halfan.jahr@nordbohus.no
		92251370	idar.sambu@boligpartner.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	MjøsPlan v/Raina Losen og Hilde Kristine Krokengen	91902761	raina@mjosplan.no
		40049674	Hilde.kristine@mjosplan.no
Grunneier(e)	Pia Cecilie Gundersen Oddvar Sverre Digerud Mary Henriette Digerud Kongsvinger kommune		
Andre			

Vedlegg:

1	Kart med forslag til planavgrensning (pdf) - (Foreløpig – må avklares i oppstartsmøtet)	☒
----------	---	-------------------------------------

Planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og gjøre rede for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

REDEGJØRELSE FOR PLANINITIATIVET:

- a) Formålet med planen
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

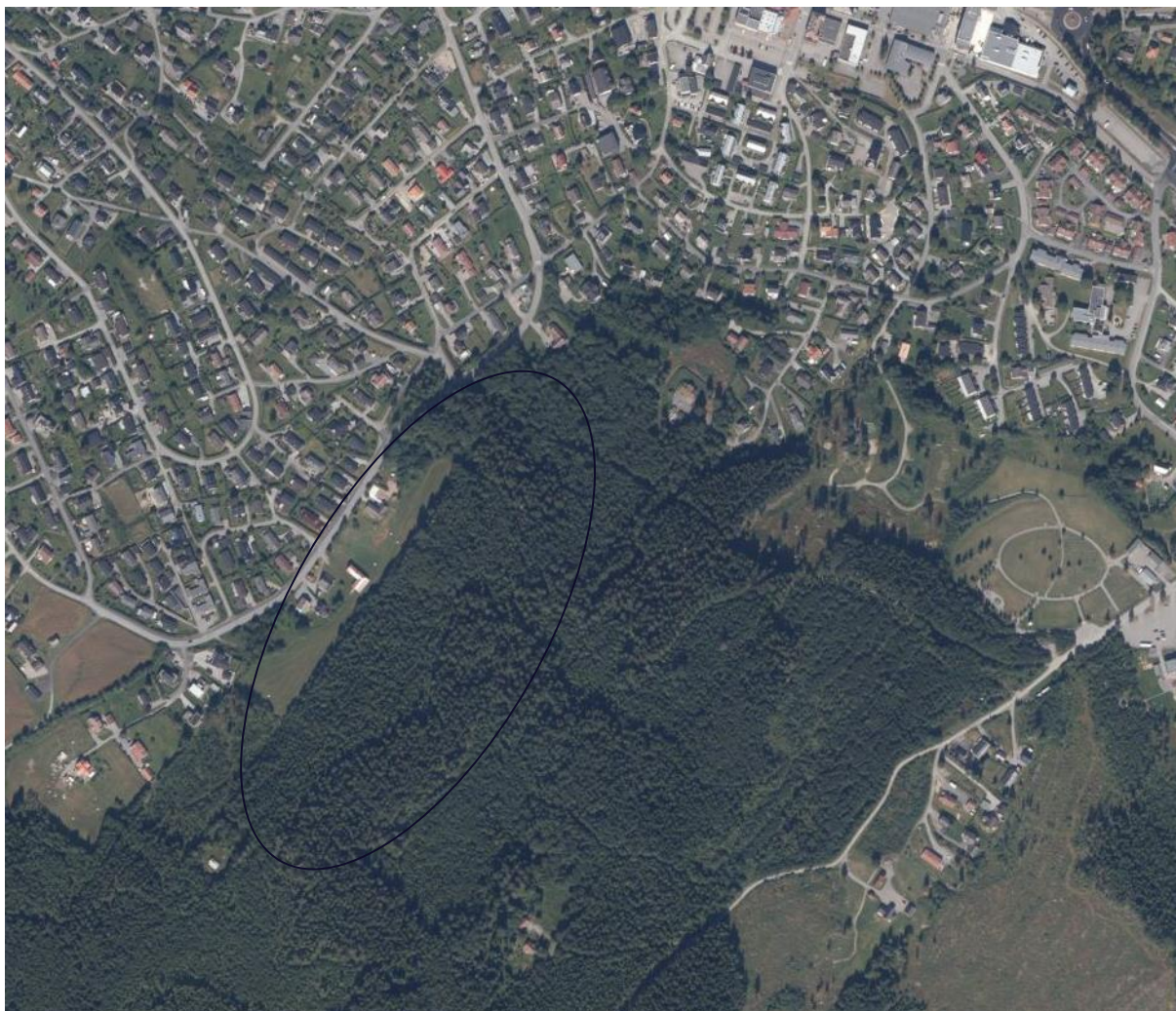
Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse med frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende areal, benevnes som B45 i KPA, i et sentralt og attraktivt boligområde i Kongsvinger kommune. Det planlegges for ca. 100 eneboliger/rekkehus, og blir en naturlig utvidelse av et allerede godt etablert boligområde. Planområdet skaper adkomstveger fra Utsiktsvegen i vest.

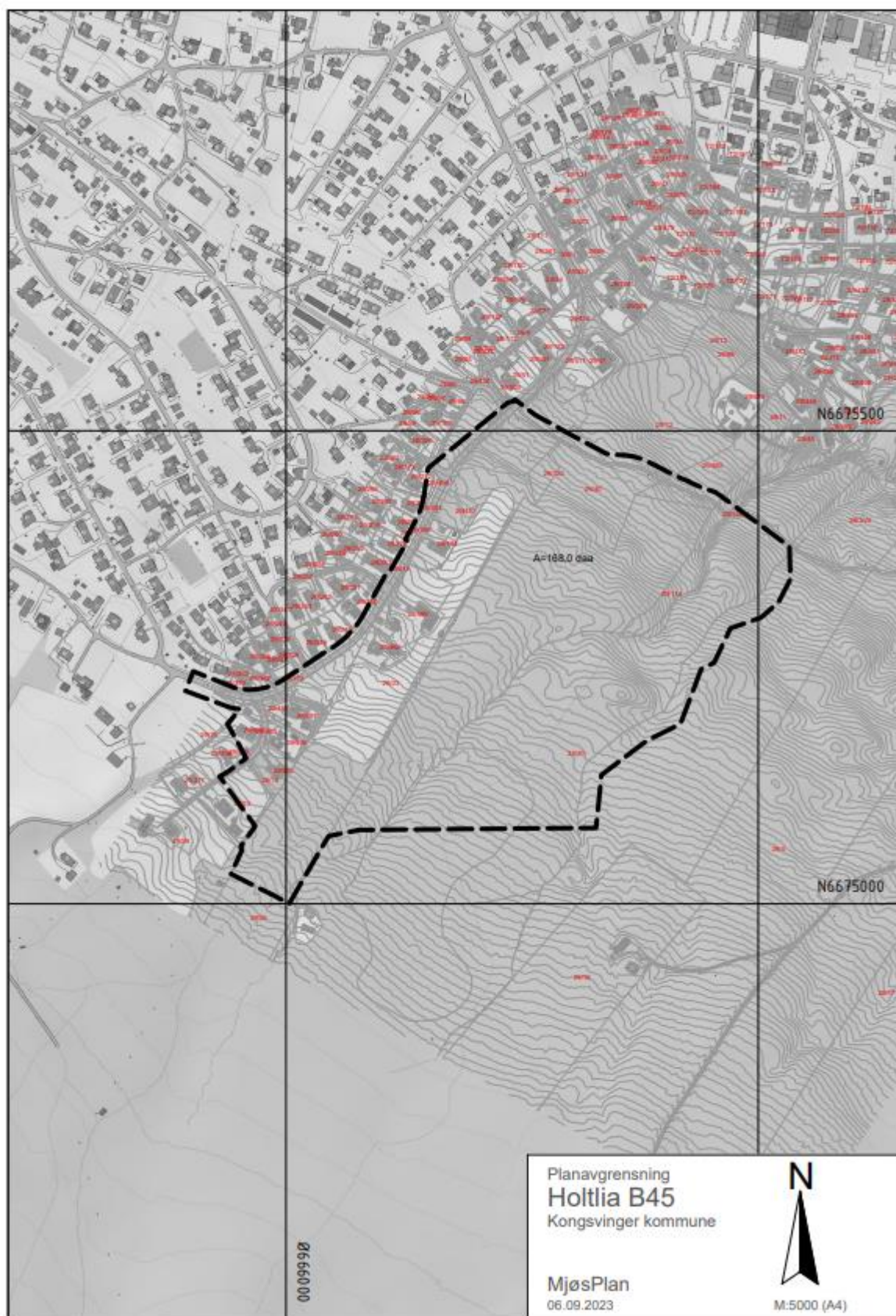
Planområdet er i KPA avsatt til fremtidig boligbebyggelse og grønnsstruktur i gjeldende kommuneplan. Planområdet består av gnr/bnr. 29/23 og deler av gnr/bnr. 28/20, 29/9 og 29/33. Eiendommene på gnr/bnr. 29/122, 29/40, 29/33 mfl. er tatt med av hensyn til grønnsstruktur, veg og annen infrastruktur.



Figur 1: Planområdets plassering i Kongsvinger kommune.

**Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Kartet viser forslag til planområdets avgrensning. Det er tatt med noe areal utenfor B45 for å sikre god planlegging, spesielt iht. adkomstveger, infrastruktur og grønnstruktur.



Figur 2: Planområdet med planavgränsning.

Planområdet er sentralt plassert i Kongsvinger kommune, på sørsiden av Glomma. Det er gangavstand til sentrumsfunksjoner, friluftsområder, skoler, barnehager, lekeplasser, eksisterende veg, gang- og sykkelfelt og kollektivforbindelser som buss og jernbane m.m. Fra planområdet er det fin utsikt over sentrum og Glomma.

I dag er det ingen boligbebyggelse på B45, men det står en gammel bygning benyttet ifm. landbruk. Området består for det meste av skog av høy bonitet, og noe jordbruksareal klassifisert som stor verdi i forhold til jordsmonn. Terrenget heller jevnt nedover mot Glomma. Planområdet ligger innenfor støysone fra veg, høy aktsomhets for radon, hensynssone for friluftsliv og faresone for flom.

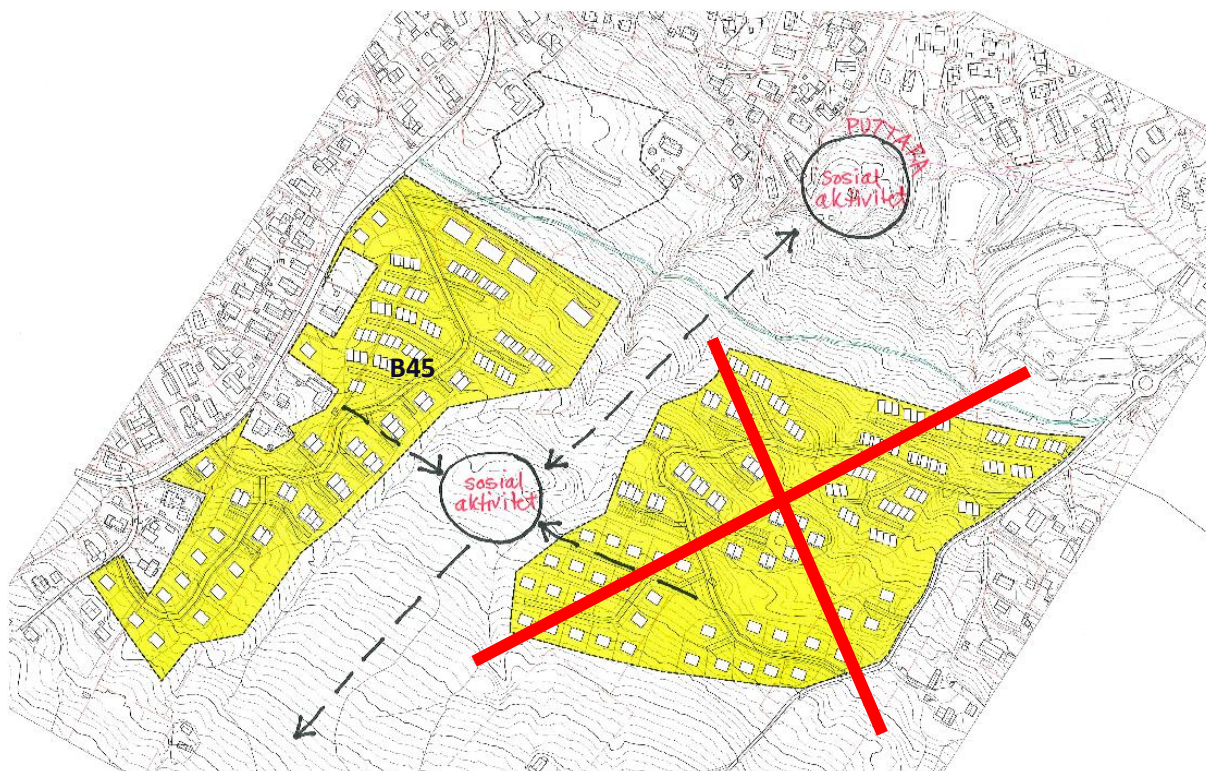
I forbindelse med utvikling av planområdet har EM Prosjekt AS forespurt av Kongsvinger Tomteutvikling AS om å utføre en tidligfasevurdering knyttet til vannforsyning til boligfeltet på Holtlia B45. Det er ikke dimensjonert for vann og avløp i planområdet. I forhold til drikke og forbruksvann er det dårlig trykk på eksisterende anlegg. Tilgang til nok brannvann er allerede et problem for eksisterende bebyggelse, og vil bli et problem ved utbygging, men kan løses ved utbygging. En VA-plan og overvannsnotat vil bli utarbeidet som en del av planarbeidet, for å ivareta de gjeldende krav i kommuneplan og aktuelle veiledere.

Virkninger utenfor planområdet:

Planforslagets virkninger utenfor planområdet vil være økt trafikk og inngrep i terreng tilknyttet veg og boligbebyggelse. Det gjelder også bygging ifm. vann og avløp. Flere beboere i området kan også føre til økt trykk på omliggende sosial infrastruktur som skole, barnehage, idrettsparker og lekeplasser o.l. Befolkningsvekt i kommunen anses som positivt. Det vil også føre til at omgivelsene blir endret for de som bor i eksisterende bebyggelse, men det er generelt minimal virkning siden bebyggelsen legges på siden og i bakkant av eksisterende bebyggelse. Utbygging av B45 vil medføre et noe redusert skogsområde som beboere i området benytter som friluftsområde, men dette er en svært liten del av friluftsområdet. Planen vil ha virkninger på flomveier og eksisterende dreneringslinjer i området, og overvann vil være et viktig tema i planforslaget som vil bli kartlagt ytterligere slik at flom og overvann unngås.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

B45 skal bygges ut for å fortette området. Planområdet skal bestå av boligbebyggelse i form av konsentrert bebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse. Dette medfører at det også skal bygges teknisk infrastruktur som veg, og adkomst tenkes tilkoblet fra eksisterende veg, Utsiktsvegen. Kartet viser foreløpig tenkt utforming av veg og bebyggelse.



Figur 3: Oversikt over planlagt bebyggelse i B45 i vest. B44 i øst utgår.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er vanskelig å angi eksakt type bebyggelse, antall boenheter og høyder på bygg så tidlig i prosessen. Utnyttelse og høyder er angitt i kommuneplanen og er gjeldene for området inntil område reguleres. Kommuneplanen sier at maks tillatte utnyttelsesgrad for frittliggende eneboliger og tomannsboliger er 30% med gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde inntil 8m. For pulttak eller flatt tak kan gesimshøyde være inntil 7m. Maks utnyttelsesgrad for kjedebebyggelse, rekkehus samt tre-til firemannsboliger er 40%.

KPA sier at områdene skal bygges ut med både konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende eneboliger. Andel frittliggende eneboliger skal ikke utgjøre mer enn 20 % av antall boenheter og eneboligtomter skal ikke være større enn 800 m².

Figur 3 er kun en skisse og er noe som skal jobbes videre med, men det planlegges for ca. 100 eneboliger/rekkehus, noe som medfører mange nye sentrumsnære boliger. Bebyggelsen skal ha plassering, volum og høyder som er tilpasset omgivelsene og skal være i tråd med KPA. Dette gjelder både eksisterende bebyggelse, terreng og landskap m.m. Generelt skal finnes en balanse mellom god utnyttelse av området og ivaretagelse av grønnsstruktur slik at det skapes et område med en helhetlig løsning med gode bokvaliteter.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet skal opparbeides og bygges ut iht. gjeldene lover og regler, dette vil ivareta både funksjonell og miljømessig kvalitet. Det skal spesielt tilrettelegges for å bevare mest mulig grønnstruktur og friluftsområder i områdene rundt bebyggelsen, og unngå flom/overvann.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbygging vil medføre tap av noe landbruk- og skogarealer, og dermed også deler av et svært viktig friluftsområde. Fortettingen i boligfeltet vil medføre at hele området blir oppfattet som større og mer kompakt, men bebyggelse skal tilpasses terreng og landskapet i størst mulig grad. Siden terrenget heller en del, så legges boligbebyggelsen i flere terrengnivå.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet har en størrelse på ca. 97,2 daa. I kommuneplanens arealdel (26.09.2019), plan-ID 201606, er området avsatt til fremtidig boligformål og grønnstruktur. Planområdet treffer hensynssone for friluftsliv, støysoner fra veg (rød og gul sone), faresone flom. Når det gjelder radon ligger planområdet innenfor sonen «høy aktsomhetsgrad».

Felt B45 er omfattet av krav om felles planlegging med B44, og ligger innenfor gjennomføringssone H810_194 Puttara, i gjeldende kommuneplanens arealdel for Kongsvinger 2019 - 2030.

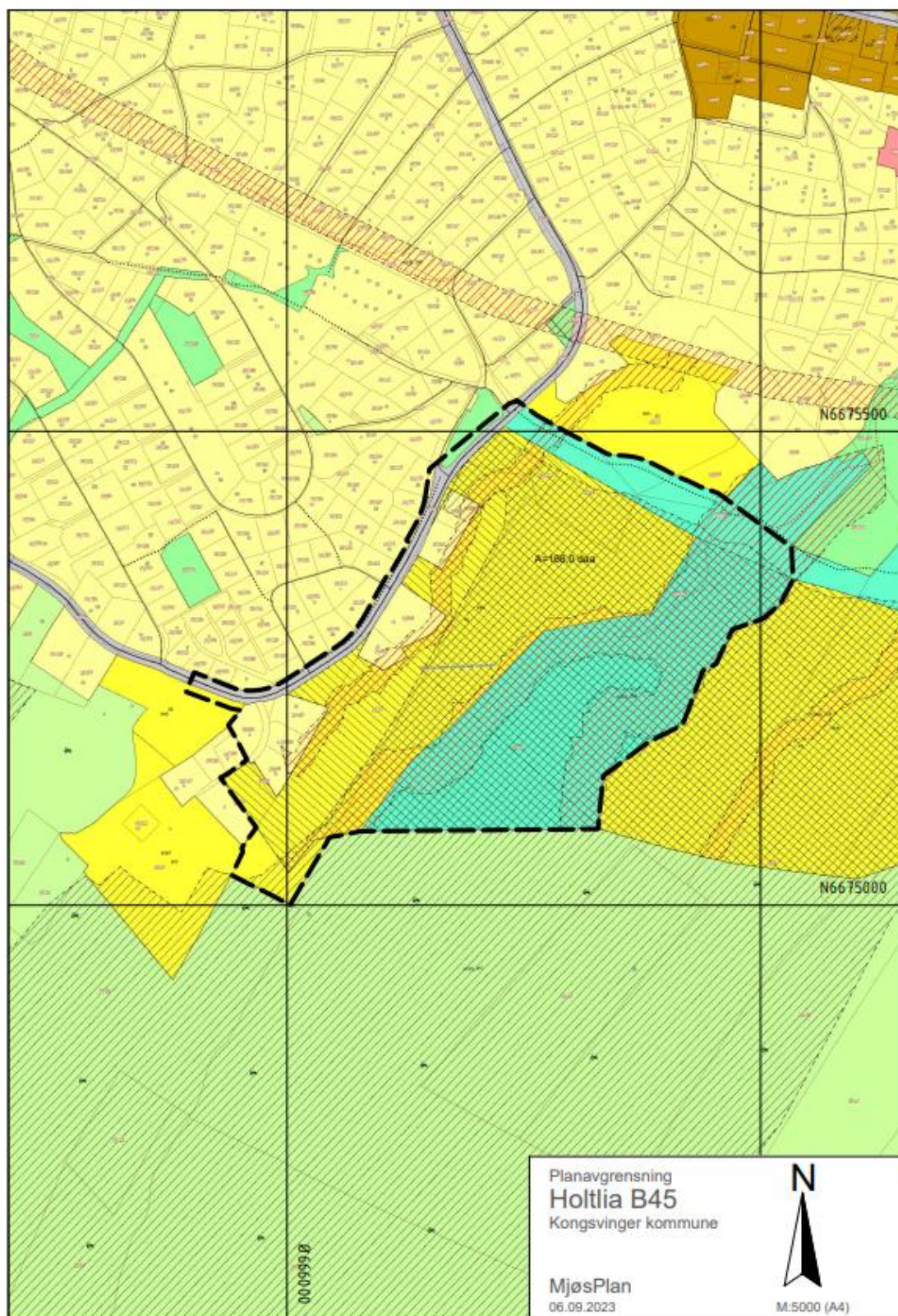
Forslagstiller ønsker å fremme planforslag for B45 og ikke B44 som ligger like øst for feltet. Dermed utfordres krav om felles planlegging.

Bakgrunnen er at forslagstiller er kommet vesentlig lengre i prosessen og fremdrift og gjennomføringskraft er derfor et viktig behov da utbygger av B45 er kommet mye lenger i prosessen enn utbygger av B44. Det er ingen planer om å bygge ut B44 per nå og felles planlegging antas å gi betydelige konsekvenser for fremdrift.

Vil minne om at hensynssonen for felles planlegging bare bør brukes dersom planleggingen antas å la seg gjennomføre innen rimelig tid, slik at det ikke virker som et langvarig byggeforbud.

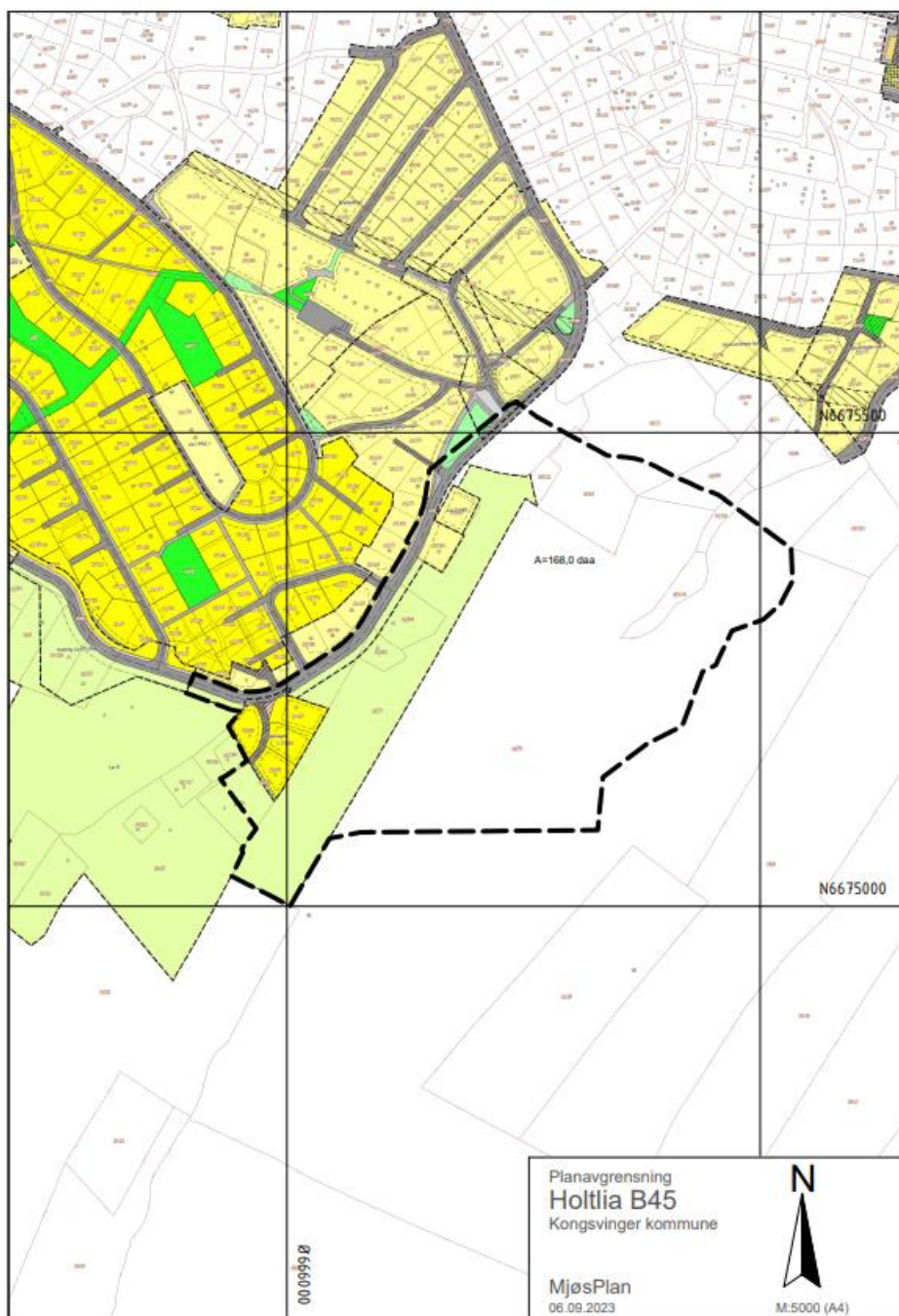
Ved å fravike denne bestemmelsen vil det medføre at utbygger av B45 får bygd ut og ferdigstilt etter ønsket plan. Å få ferdigstilt boligene på feltet vil bidra til en raskere boligutvikling i kommunen.

Det kan også medføre negative konsekvenser som dårlig overordna planlegging ifm. veg og VAO og fordeling av kostnader/gevinster. Det kan også ha negativ innvirkning ift. ivaretagelse av friluftsområdet som ligger mellom utbyggingsområdene. Det er lettere å planlegge og ferdigstilt dersom de har felles planlegging, men siden det ikke lar seg gjennomføre innenfor rimelig tid er alternativet er at utbygger av B45 legger til rette for videre koblingspunkt mot B44 o.l.



Figur 4: Utsnitt fra gjeldene kommuneplan.

Det er en eldre reguleringsplan, Lia II med plan-ID 7204 (11.07.1973), som dekker deler av planområdet. I denne planen er området regulert som landbruksområde. Ny plan vil trolig overlappe og erstatte deler av denne planen. I sør ligger det et lite område med boligbebyggelse og dette området er omfattet av en eldre reguleringsplan, Ryllikvegen med plan-ID 0407 (17.04.2008). Deler av planområdet ligger også innenfor en eldre reguleringsplan Digerudvegen/Utsiktsvegen med plan-ID 7609 (07.11.1977) og Digerudvegen/Utsiktsvegen MVE1 med plan-ID 7609MVE1 (24.09.1992) som er en mindre reguleringsendring.



Figur 5: Gjeldene reguleringsplan, Lia II, gjelder for området vest i planområdet.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er få kjente vesentlige interesser som berøres av planen. Hensynet til friluftsområdet anses som viktig å bevare i størst mulig grad. I tillegg integrering av vann, avløp, flom og dreneringslinjer.

Naboer berøres ved etablering av ny bebyggelse ved økt bruk av adkomstveg og generelt trafikkmengden i området. Utbygging kan også medføre noe støy.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene. Tilgang til vann og avløp skal kartlegges og dokumenteres i en fullstendig VAO-plan som viser vann, avløp og overvann som er iht. GIVAS VA normer og godkjennelser.

De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. oppstartsvarsling og som omfatter risiko- og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Offentlig høringsinstanser, naboer og andre berørte parter skal varsles. Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle følgende instanser:

Statsforvalteren, fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, brannvesen, netteier/strømlleverandør og renovatør, samt relevante lag, foreninger og interesse organisasjoner som for eksempel Puttaras venner.

Liste over naboer/gjenboere og evt. aktuelle offentlige høringsinstanser ønskes tilsendt av kommunen.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Medvirkning i planprosessen skjer gjennom oppstartsvarsling og offentlig høring iht. plan- og bygningsloven, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. Det kan også være aktuelt å avholde former for medvirkning i i utarbeidelsen av planforslaget, eller i høringsperioden til planforslaget. Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette.

Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser j.fr. adresseliste. Det skal også kunngjøres i lokalavisen, på kommunens nettside og på MjøsPlan sin egen nettside.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6

Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)?

Begrunnelse:

Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav a, da planforslaget ikke er kommuneplan, regional plan eller områderegulering.

Ja: ☐ Nei: ☒

Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)?

Begrunnelse:

Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I.

Ja: ☐ Nei: ☒

15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8

Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)?

Begrunnelse:

Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §8, 1.ledd bokstav a da tiltaket ikke faller inn under vedlegg II.

Ja: ☐ Nei: ☒

15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9

Det vil legges til rette for en foretting av området med boliger med tilhørende infrastruktur. Arealet som er tenkt utbygd er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel. Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.

15 d) Forslagstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10

Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10.

Arealet som skal bygges ut med boliger er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er dermed i tråd med denne. Det er heller ikke gjort funn i databaser (NVEs atlas, artskart ol.) som tilsier at tiltaket vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Med vennlig hilsen
for MjøsPlan AS

Hilde Kristine Krokengen
v/Hilde Kristine Krokengen (sign.)