



Plannavn og PlanID –OPPSTARTSMØTE

Tilstede:	Hilde Kristine Krokengen og Raina Losen fra MjøsPlan, Halftan Jahr fra Nordbohus og Idar Sambu fra Boligpartner. Martin Steinbekken, Indrit Gradeci og Helene Kjeldsen fra Kongsvinger kommune.
Referent:	Helene Kjeldsen
Dato/ møtested:	23/10-2023
Sak:	Detaljreguleringsplan for Holtlia
Vedlegg:	Planinitsiativ

1	Bakgrunn for møtet	Ansvar
	<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. <u>Prosess i forkant av oppstartsmøte</u> Oppstartsprosess har pågått siden starten av 2019. Det har vært flere dialogmøter undervegs, som har dannet grunnlag for planinitsiativ og oppstartsdokumentene som foreligger. <u>Politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet</u> Kommuneplanens arealdel.	
2	Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene samt roller	
	<u>Forslagsstiller:</u> Kongsvinger Tomteutvikling AS Brygga 11, 2317 Hamar <u>Plankonsulent:</u> For MjøsPlan AS, Hilde Kristine Krokengen Storgata 150, 2390 Moelv Krav til fagkyndighet iht. pbl. § 12-3 fjerde ledd synes oppfylt. <u>Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene</u> <i>«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</i>	

	<i>fra Utsiktsvegen i vest.»</i>	
3	Planområdet/eiendomsforhold	
	<u>Type plan/Navn og Plan-ID</u> Holtlia vest detaljregulering, PLAN- ID 202302. <u>Avgrensning planområde</u> Plangrensen tilpasses eksisterende og tilgrensende planer. Kommunen har motatt sosi- fil. Avgrensningen ser ok ut for varsel om oppstart. <u>Arealstørrelse</u> Ca 97 daa <u>Nåværende arealbruk/bebyggelse</u> Bolig, landbruk, skog, friluftsliv, turveg <u>Alle eiendommene innenfor og tilgrensende planområdet</u> 28/10/2, 28/20, 29/9, 29/12, 29/15, 29/23, 29/29, 29/33, 29/40, 29/51, 29/114, 29/122, 29/134, 29/184, 29/186, 29/206, 29/248, 29/249, 29/250, 29/261, 29/269, 29/270, 29/271, 29/272, 29/332, 29/338, 29/339, 29/340, 29/341, 29/342, 29/355, 29/356, 29/357, 29/362, 29/363, 29/347, 29/370, 29/372, 29/406, 29/407, 29/408, 29/412, 29/480, 29/487, 29/492, 29/493, 29/494, 29/495, 29/496, 29/497, 29/498, 29/499, 29/504. <u>Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.)</u> Puttaras venner <u>Eiendomsgrenser</u> Usikre eiendomsgrenser måles opp før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Minimum må grenser som har direkte innvirkning på planen måles opp.	
4	Planstatus/kommunale føringer	
	<u>Overordnede arealplaner som blir berørt</u> Som beskrevet i planinitiativet er prosjektet i tråd med kommuneplanens arealdel. <u>Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/bebyggelsesplan)</u> 7204 Lia II 7204MVE1 Lia II 0407 Ryllikvegen 7609 Digerudvegen/ Utsiktsvegen 7609MVE1 Digerudvegen/ Utsiktsvegen <u>Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken</u> Detaljregulering for Digreud Øvre. <u>Overordnet byplanstrategi</u> Kongsvinger 2050	

	<u>Eventuelle temaplaner for området som blir berørt.</u> Gå- og sykkelstrategi for Kongsvinger kommune. Utkast til Teknisk veileder for overvann for Kongsvinger Kommune. Forskrift Kongsvinger vannverk	
5	Aktuelle opplysninger/utredningstemaer	
	<u>Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram</u> Redegjort for i planinitsiativ. Ikke krav til KU. <u>Risiko- og sårbarhetsanalyse</u> Utarbeides av forslagsstiller. <u>Helse, miljø og sikkerhet:</u> <u>Støy:</u> Gul støysone fra Utsiktsvegen. <u>Elektromagnetisk stråling, radonforekomst: annen forurensning m.m.):</u> Radon <u>Grunnforhold:</u> Størsteparten av planområdet ligger over marin grense. Behov for grunnundersøkelser må vurderes. <u>Flom:</u> Mye overvann i området. Viktig fokusområde i planprosessen. <u>Verneinteresser:</u> <u>Automatisk fredete kulturminner</u> Behov for fornminneundersøkelse sjekkes med kulturminnemyndigheten. Fylkeskommunen varsler eventuelt dette ved varsel om oppstart. <u>Kulturminner/kulturmiljøer</u> Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. <u>Biologisk mangfold:</u> 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. <u>Veg- og trafikkforhold:</u> Trafikksikkerhet Byggegrenser Frisikt Parkerings – tilstrebe snumulighet på egen grunn – vurdere trafikksikkerhet ved rygging ut i vegareal – Bruk av felles parkeringsareal. Adkomst Gang- og sykkelveg/fortau Skiløyper/Turveger Snarveger Snuplass Snøopplag <u>Infrastruktur:</u> Vann- og avløp, slukkevann og uvervann – Avklare med GIVAS. Kongsvinger kommune ønsker å stå som kopimottaker på kommunikasjon med GIVAS, og å bli invitert til eventuelle .øter. Telefon, bredbånd m.m. Elektrisitet/alternative energiløsninger	

	Renovasjon – GIR https://gir.hm.no/ <u>Lek- og rekreasjonsområder innenfor planområdet eller i nærområdet:</u> Puttara er et etablert friluftsområde nederst i Holtlia. Grønncorridoren fra sentrum, gjennom Holtlia, og ut i marka starter i Puttara- området. Grønncorridoren innlemmes i planområdet der denne grenser inntil. Puttarastien innlemmes i planområdet. <u>Solforhold, terrengforhold, topografi, landskap, vegetasjon:</u> Området ligger i bratt nordvendt terreng. God terrengtilpasning og optimalisering av solforhold er viktige fokusområder. <u>Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, landskapsanalyse:</u> Vurdere den øvre bebyggelsen opp mot siluettvirkning fra andre deler av byen. <u>Vassdrag/ bekker:</u> Må ivaretas med fokus på god overvannshåndtering. <u>Friluftsinnteresser og grønncstruktur:</u> Grønncstrukturen fra sentrum og ut i marka, samt grønncstrukturen langs puttarastien skal ivaretas med et naturlig preg. Skjøtsel og tilrettelegging for opphold og aktivitet er naturlig. Grønncstrukturen kan benyttes til etablering av grendelekeplass. <u>Miljø/Bærekraft</u> Kommunen oppfordrer til å legge vekt på bærekraft i sitt planarbeid. Både med tanke på naturmangfold, klimatilpassning, og energi. Det henvises videre til kommuneplanens bestemmelse 5.3: 5.3 Energi og klima PBL § 11-9 nr. 3, 6 og 8 a) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for bebyggelse på mer enn 5000 m² BRA skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for: • Tiltak for å minimere energibruk • Tiltak for å minimere klimagassutslipp • Valg av energiløsninger og byggematerialer b) Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg ved utbygging eller hovedombygging med samlet oppvarmet areal over 1000 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 1000 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt. Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at dette vil være energi- og miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme. <u>Retningslinjer:</u> <i>Nye tiltak skal ha lavt energibehov. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig klimagassutslipp.</i> <i>Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Bruk av tre både i konstruksjon og i ytre overflater skal vurderes i alle byggeprosjekter.</i> <u>Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge</u> <u>RPR for samordnet areal- og transportplanlegging</u> Tilrettelegge for gode gang- og sykkeltilbud <u>Tilgjengelighet for alle/Universell utforming.</u>
--	--

	<u>Terrengforhold/bratte områder:</u> <u>Type bebyggelse:</u> <u>Uterom:</u> <u>Folkehelse.</u> <u>Aktiv transport:</u> <u>Trygge nærmiljøer:</u> <u>Formelle og uformelle sosiale møteplasser:</u> <u>Behov for særskilt dokumentasjon, utredninger, beregninger etc.</u> Overvannshåndtering Grunnforhold <u>Temaer som det redegjøres spesielt for i planbeskrivelsen (se ellers Kongsvinger kommunes veileder pkt. 3.4.2 for alle aktuelle og relevante temaer):</u>	
6	Rammer og føringer for videre planarbeid	
	<u>Bestemmelser til arealdelen</u> <u>Utbyggingsavtale</u> Varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale parallelt med varsel om oppstart av planarbeid.	
7	Prosess	
	<u>Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</u> Normal medvirkning i henhold til Plan- og bygningsloven er et minimum. <u>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</u> • Varslingslister • Dialogmøter underveis i planprosessen. • Forhandlinger om utbyggingsavtale. <u>Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet</u> <u>Kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen</u> • Kongsvinger kommune: Helene Kjeldsen – 41473630 – helene.kjeldsen@kongsvinger.kommune.no. <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. Plankonsulent oversender SOSI-fil av planomriss til kommunen for godkjenning og innlegging i webkart. Uttalelser sendes kommunen via Plandialog. Konsulent henter uttalelsene her. 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.	
8	Krav til planmaterialet	

	a) <u>Kartgrunnlag: Forslagstiller må om nødvendig foreta detaljert oppmåling.</u> b) <u>I hht. kart- og planforskriften, produktspes. og denne veileder".</u> Vanlige spesifikasjoner inkludert de som følger av KK's veileder følges. c) <u>Komplett innsending av plandokumenter skal inneholde:</u> • Plankart i full målestokk og A3 (PDF) samt SOSI-format • Planbestemmelser • Planbeskrivelse • ROS-analyse • Illustrasjonsplan med grønnstruktur, bebyggelse, veger, 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. • Støyutredning • Eventuelt luftforurensing må vurderes • Sol- og skyggeanalyse • Vegprosjektering • Overordnet prosjektering av vann (brannvann), avløp og overvann • Grunnundersøkelse/geoteknisk vurdering Det kan bli behov for ytterligere dokumentasjon gjennom planprosessen.	
9	Gebyr planbehandling	
	Hentes fra gjeldende gebyrregulativ.	
10	Konklusjon oppstartsmøte	
	Med bakgrunn i oppstartsmøtet, dette møtereferatet samt planinitiativ, gir kommunen tillatelse til varsel om oppstart og igangsetting av planarbeid. Undervegs 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. Det tas forbehold om at det kan være feil på oppstartsmøtereferatet.	