

MjøsPlan AS	Avd. Moelv
Adresse:	Storgata 150, 2390 Moelv
Org.nr.:	893 930 752 MVA
Kontaktperson:	Hilde Kristine Krokengen
Telefon:	(+47) 400 49 674
E-post:	Hilde.kristine@mjosplan.no

Deres ref.:

Vår ref.: 22080

Dato: 15.12.2023

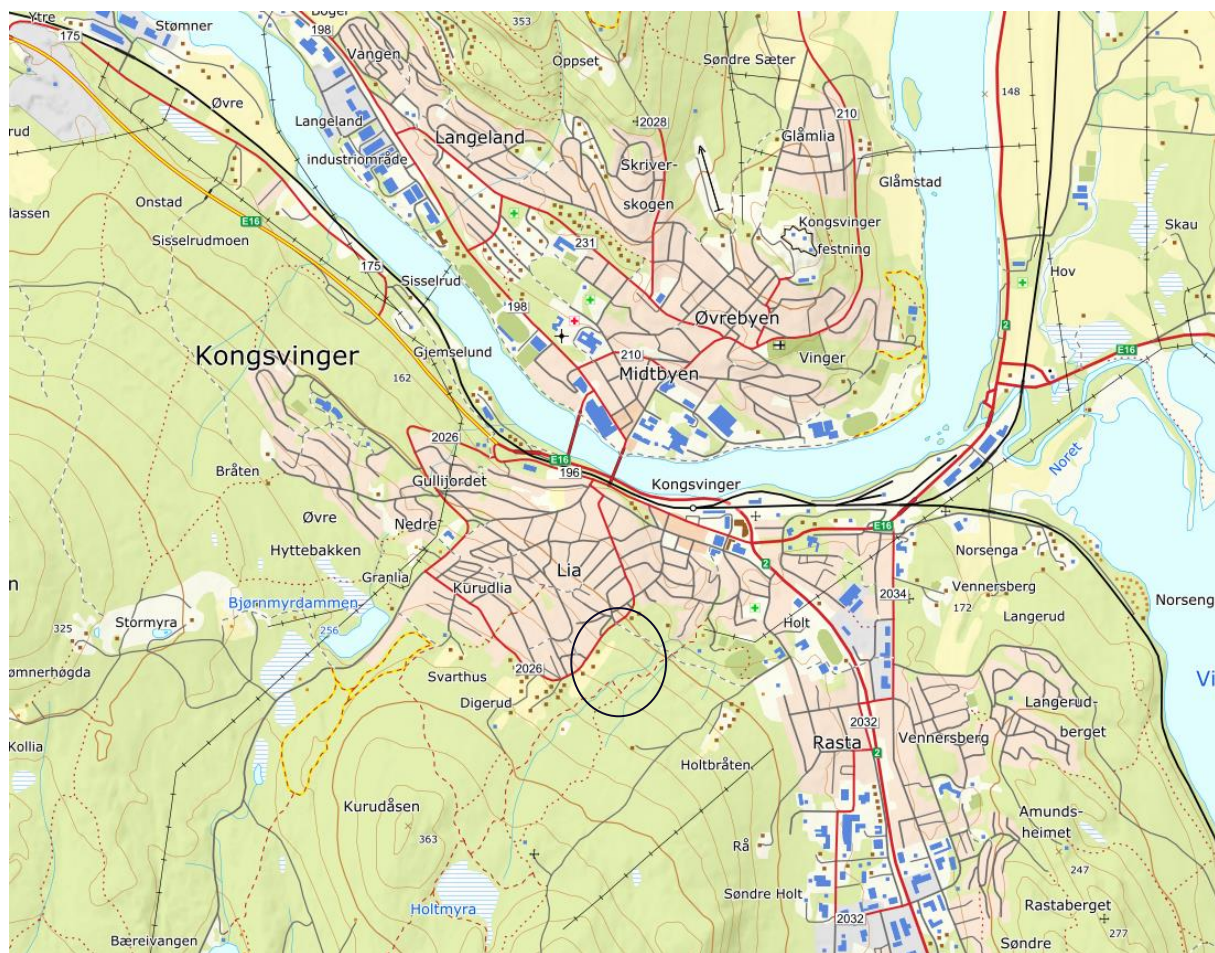
Detaljregulering for Holtlia Vest i Kongsvinger Kommune

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

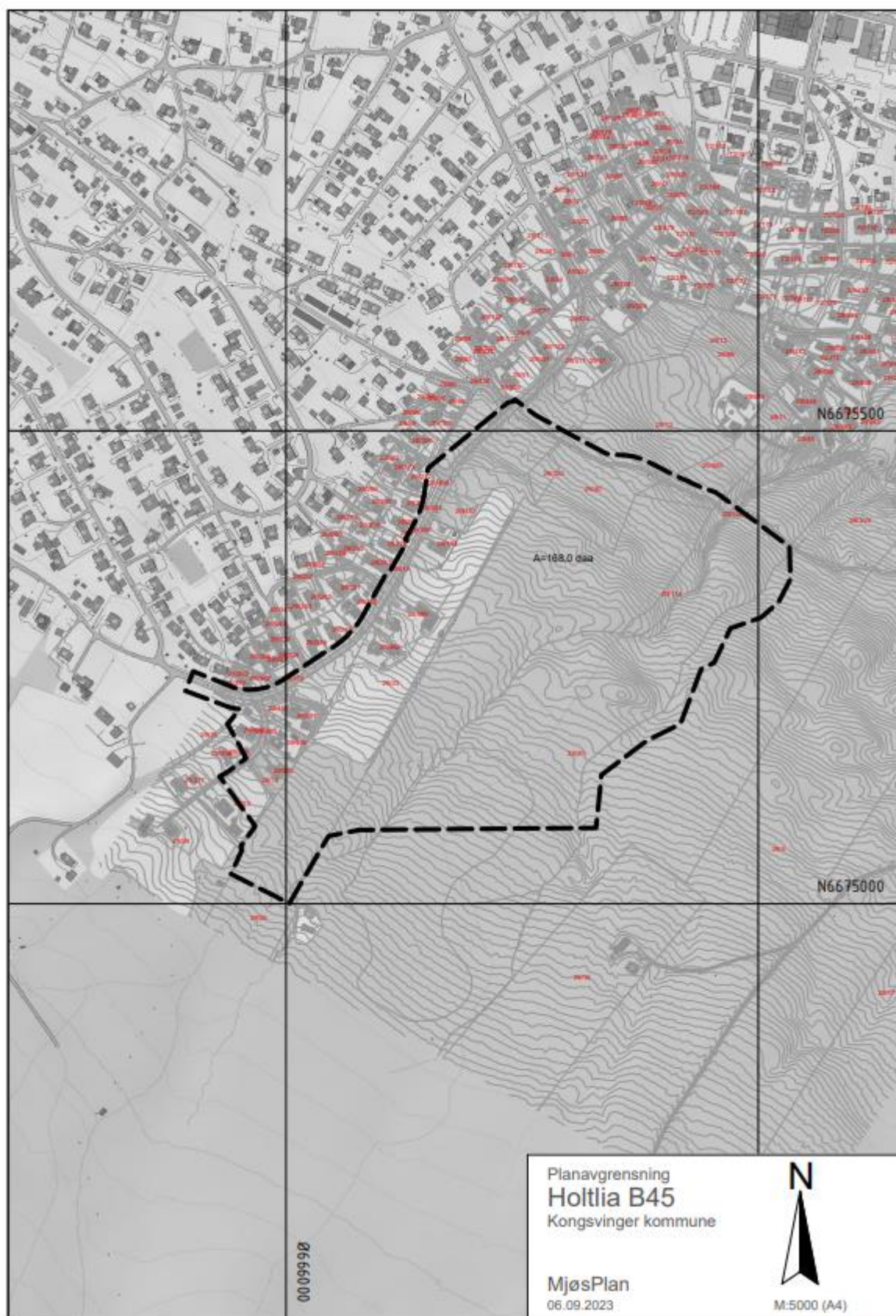
I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid for Holtlia Vest i Kongsvinger Kommune på gnr/bnr.: gnr/bnr. 29/23 og deler av gnr/bnr. 28/20, 29/9 og 29/33. Eiendommene på gnr/bnr. 29/122, 29/40, 29/33 mfl. er tatt med av hensyn til grønnsstruktur, veg og annen nødvendig tilkobling av infrastruktur. Plan-ID for detaljreguleringsplanen er 202302. Forslagstiller er Kongsvinger Tomteutvikling AS.

Frist for merknad til oppstartsvarselet er satt til 20.01.2024.

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 kommuneplanens arealdel (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 som er sentralt lokalisert sør for Glomma. Planområdet utgjør ca. 97,2 daa og plangrensen følger hensiktsmessige formål- og plangrenser i tilgrensende planer. Gjør oppmerksom på at plangrensen kan bli justert og snevret inn og tilpasset behovet før innlevering til 1. gangsbehandling.

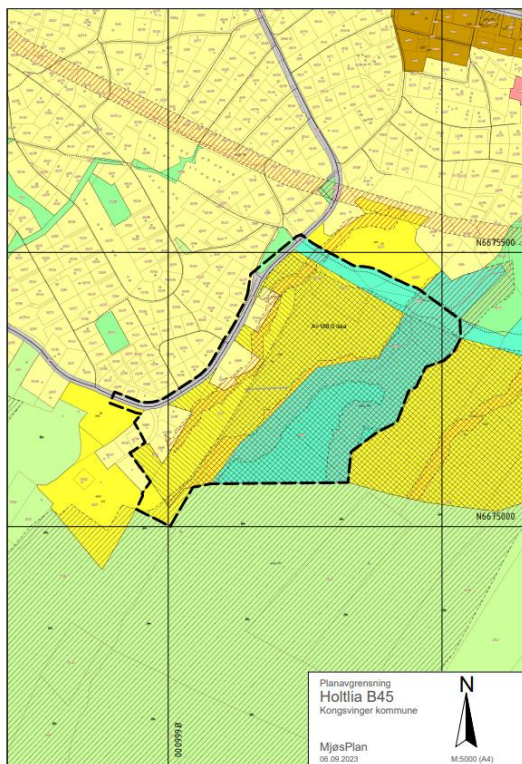


Figur 1: Lokalisering av planområdet.

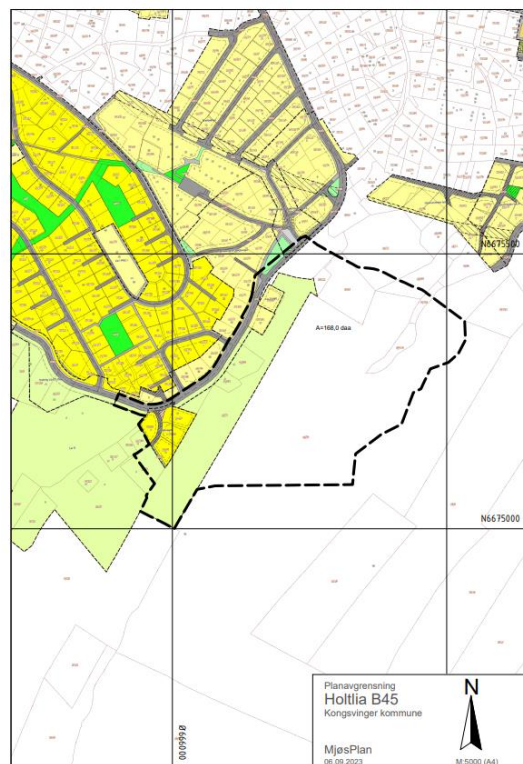


Figur 2: Planavgrensning.

Planområdet er i KPA (26.09.2019) avsatt til fremtidig boligbebyggelse og grønnstruktur i gjeldende kommuneplan. Området som ønskes regulert er omtalt som B45. Planområdet ligger også under en bestemmelse om felles planlegging med B44, for å ivareta og sikre en felles overordnet planlegging av grønnstruktur, vei, vann, overvann og avløp. Holtlia Vest vil ivareta felles planlegging av grønnstruktur og vann og avløp for begge feltene og kommunen fraviker derfor bestemmelsen av hensiktsmessige årsaker knyttet til fremdrift av prosjektet. 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.



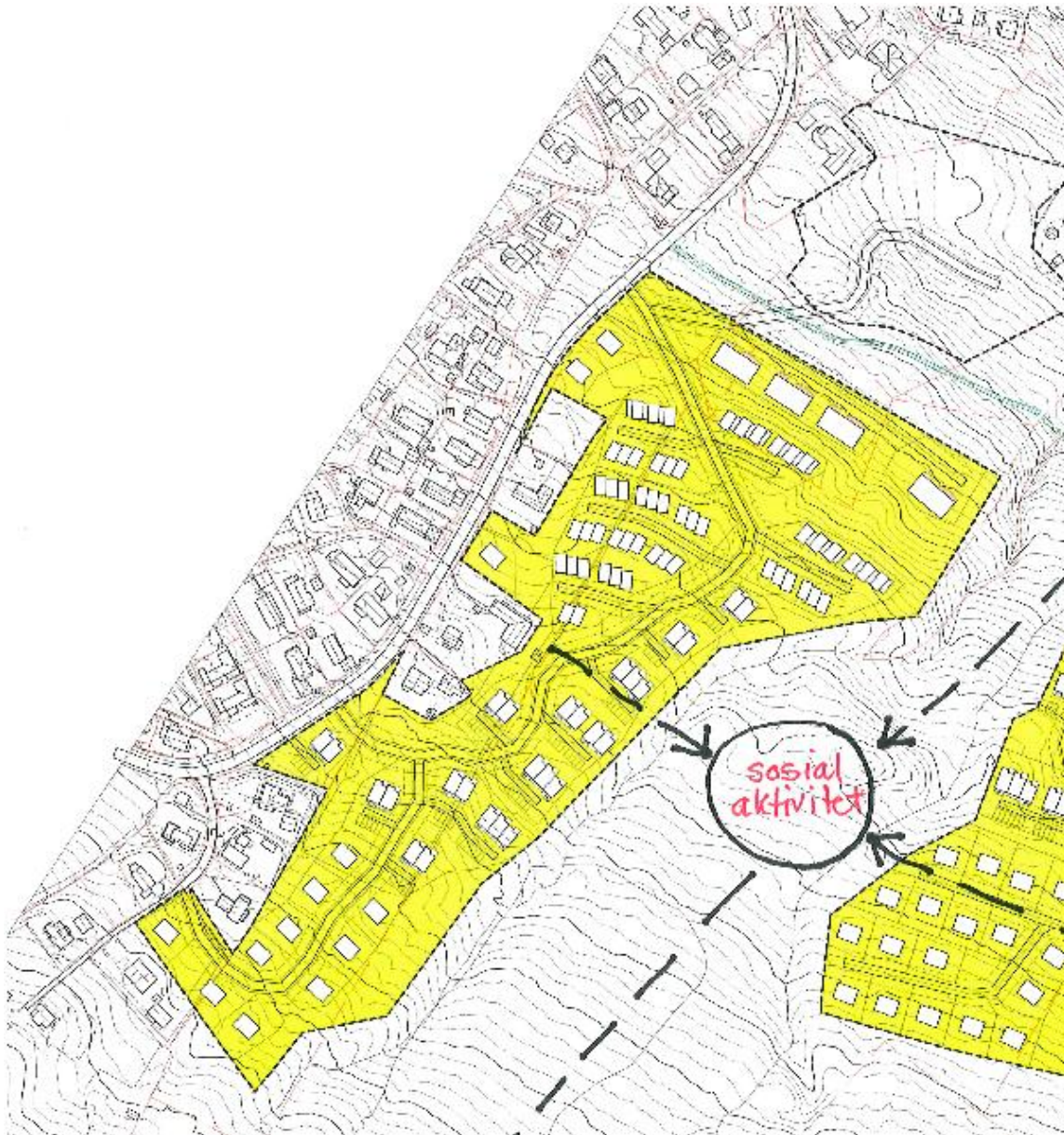
Figur 3: Utsnitt fra KPA med planavgrensning.



Figur 4: Gjeldene reguleringsplan, Lia II.

Reguleringen vil tilrettelegge for et nytt boligområde med for ca. 100 eneboliger/rekkehus i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. En god variasjon, balanse mellom bebyggelse, god utnyttelse, ivaretagelse og benyttelse av eksisterende grønnstruktur for skjøtsel, opphold og naturlig aktivitet, blir viktige aspekter for det videre planarbeidet, da dette bidrar til å skape identitet og inkludering. Det er planlagt adkomstveger fra Utsiktsvegen i vest. Fremtidig arealformål for

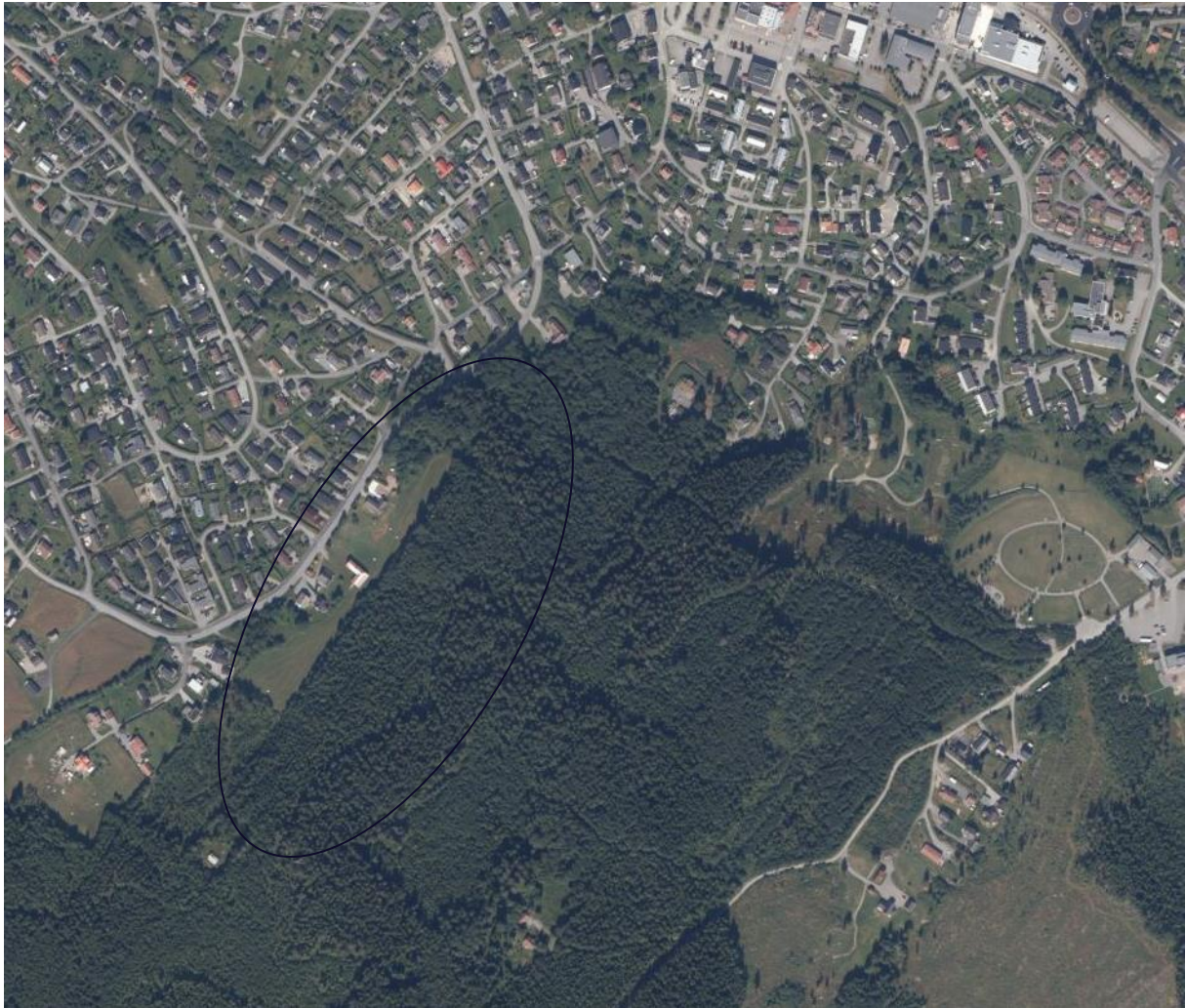
reguleringsplanen kan tenkes å være frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, lekeareal, turveg, kjøreveg, renovasjon og gang- og sykkelveg.



Figur 4: Oversikt over planlagt bebyggelse.

Ifølge NIBIO sin kartløsning, gårdskart, er store deler av området bestående for det meste av skog av høy bonitet, og noe jordbruksareal med jordsmonn klassifisert med stor verdi. God håndtering og videre utredning av temaet blir viktig i den videre planprosessen. Planområdet ligger innenfor et område hvor det er registrert høy aktsomhets for radon. Kartlegging av stabilitet av grunn og forurensningskilder som radon vil ivaretas i planarbeidet. Hensynet til Radon sikres i TEK17. Planområdet ligger også innenfor støysone (rød og gul sone) fra veg, og en støyutredning skal foretas i henhold til veileder T-1442 for å ivareta dette videre i prosessen. Videre er det registrert

hensynssone for friluftsliv innenfor planområdet. Planområdet ligger i faresone for flom. Det er heller 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.



Det er i samråd med kommunen enighet om at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4.2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensene av tiltaket skal uansett belyses grundig i planprosessen.

I tillegg til dette brevet kunngjøres oppstart av planarbeidet i avisa Glåmdalen, på Kongsvinger kommune sin nettside www.kongsvinger.kommune.no/kunngjoringer og på www.mjosplan.no under kunngjøringer. Planinitiativ og møtereferat fra oppstartsmøte er tilgjengelig under Kongsvinger kommunes nettside.

Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen 20.01.2024 til:

Aktuelle saksdokumenter finnes på/ innspill sendes via www.kongsvinger.kommune.no/kunngjoringer eller www.arealplaner.no ved å velge Kongsvinger kommune og deretter søke på plannavnet.

Medvirkning i planprosessen skjer gjennom oppstartsvarsling og offentlig høring iht. plan- og bygningsloven pbl § 5-1, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. I forbindelse med oppstart kan kommunen anbefale forslagsstiller å holde et åpent møte for naboer/berørte parter som en del av medvirkningsprosessen før plan legges på høring.

Det gis ikke direkte tilbakemelding på merknader mottatt fra varsel, men de tas med i saken. Hvordan merknader er blitt behandlet i saken vil fremgå av dokumentene ved 1. gangs behandling. Ved utlegging til offentlig ettersyn blir det mulighet for å komme med innspill til det konkrete planforslaget.

Spørsmål kan rettes til Hilde Kristine Krokengen, tlf. 400 49 674, e-post:

Hilde.kristine@mjosplan.no

Med vennlig hilsen
MjøsPlan AS

Hilde Kristine Krokengen
Arealplanlegger

VEDLEGG:

- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøtet
- Kart med planavgrensning