



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Eldres råd	27.04.2020	019/20
Planutvalget	28.04.2020	015/20

Saksbeh.: Helene Kjeldsen	Arkivsaknr.: 17/1365
----------------------------------	-----------------------------

Reguleringsplan Midtbyen, plan ID 201610

Vedlegg:

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse 20.04.2020
Illustrasjon byggegrenser- veg- grønnstruktur og bevaring
Illustrasjon bygningsstrukturer- solstudie
Bykryss i Brugata
ROS- analyse
Støyvurdering
Områdestabilitet
Forhåndsuttalelser
Parallelloppdrag «Byutviklingsgrep Midtbyen, Kongsvinger»_small
Planbeskrivelse 27.04.2020

Rådmannens

INNSTILLING

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Midtbyen, datert 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn.

27.04.2020 Eldres råd

Votering:

Eldrerådet støtter rådmannens innstilling.

Eldres råd- 019/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Midtbyen, datert 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn.

28.04.2020 Planutvalget

Votering:

Vedtaket var enstemmig.

Planutvalget- 015/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Midtbyen, datert 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Det henvises til planbeskrivelsen for detaljert gjennomgang av plan og prosess.

Beskrivelse av planområdet

Midtbyen omfatter fire kvartaler sentralt i Kongsvinger sentrum nord for Glomma. Brugata, Eidemsgate, Parkvegen og Tommelstadsgate avgrenser planområdet. Området består i hovedsak av parkeringsarealer, en bensinstasjon, småhusbebyggelse med hager og en del bevaringsverdig bebyggelse. Det er en blanding av bolig, næringsvirksomhet og tjenesteyting.

Forholdet til «Kongsvinger 2050» og kommuneplanens arealdel

Byutviklingsstrategien «Kongsvinger 2050» dannet grunnlaget for utarbeidelsen av parallelloppdraget og reguleringsplanprosessen.

Parallelt med planprosessen for Midtbyen har kommunen vedtatt ny kommuneplanens arealdel 2019-2030. De to prosessene er samkjørt i forhold til intensjon og bestemmelser. Områdereguleringsplan for Midtbyen vil gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Historikk

Midtbyen er i hovedsak uregulert, og det har vært et behov for å avklare utbyggingspotensial, rammer og muligheter sett i et helhetlig perspektiv. Det foreligger ingen konkrete utbyggingsprosjekter, og kommunen ønsket å stimulere til vekst gjennom å starte prosessen med en områderegulering. I 2016 utarbeidet Norconsult en analyse for Midtbyen hvor utviklingsgrep ble drøftet opp mot strategien «Kongsvinger 2050». Det ble videre utarbeidet en kulturminnefaglig vurdering av Midtbyen av Høyer Finseth. ASAS arkitekter ble leid inn for å utarbeide områdereguleringsplanen på vegne av kommunen. Varsel om oppstart av områderegulering for Midtbyen ble varslet i mai 2017. Samme sommer ble det gjennomført et parallelloppdrag i samarbeid med Norske arkitekters Landsforbund. I oktober vedtok planutvalget at evalueringsrapporten fra parallelloppdraget «Byutviklingsgrep, Midtbyen, Kongsvinger» skulle ligge til grunn for det videre planarbeidet.

Målsetting og premisser

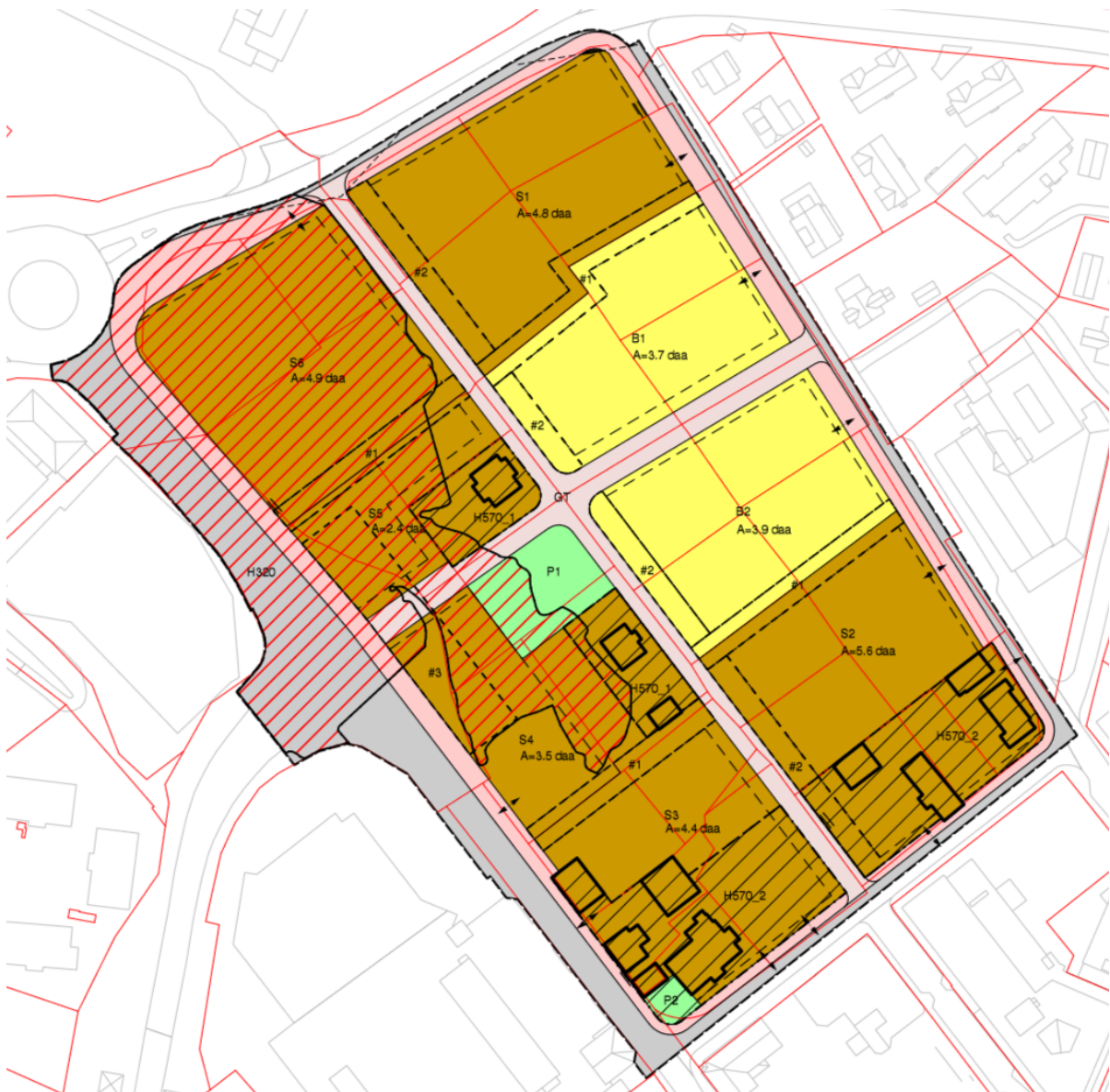
Målsettingen med områdereguleringsplanen er å legge til rette for en fremtidsrettet og fleksibel byutvikling i Midtbyen. Områdereguleringen skal sikre identitet, kvalitet og mangfold. Evalueringsrapporten fra parallelloppdraget «Byutviklingsgrep Midtbyen, Kongsvinger» ga følgende anbefalinger:

1. Ha fokus på at Midtbyen skal styrke hele sentrumsområdet og gjør Brugata og

- Tommelstadgate til attraktive handlegater med lite biltrafikk.
2. Gjør Midtbyen til et attraktivt og sosialt sted å bo og oppholde seg, og legg til rette for variert boligbebyggelse.
 3. Deler av Midtbyens historiske bygningsmiljø og landskap må bevares og utvikles på en måte som videreutvikler kvaliteter i området.
 4. Legg opp til en tyngre randbebyggelse rundt en mykere midtre av Midtbyen.
 5. Etabler attraktive og grønne byrom og skap god kontakt med Glomma.
 6. Sats på sykling og grønn mobilitet.
 7. Sats på felles parkeringsløsninger, med kommunen som aktiv part.
 8. Bruk bærekraftige materialer og energiformer.
 9. Lag gode samarbeidsmodeller som stimulerer til investeringslyst.

Hovedgrep i reguleringsplanforslaget

Forslag til områdereguleringsplan søker en robusthet og fleksibilitet som skal gi rammer for gradvis byutvikling over tid. Planen har en høy detaljeringsgrad som gir grunnlag for å søke byggeprosjekter direkte gjennom byggesaksbehandling. Det åpnes også for at private initiativtakere kan utarbeide egne detaljreguleringsplaner. Ved detaljregulering må avvik fra områdereguleringsplanen beskrives, og det må gjøres rede for hvordan intensjonen i anbefalingene i parallelloppdraget ivaretas i ny plan.



Midtbyen deles inn i 8 kvartaler. Seks kvartaler blir regulert til sentrumsformål og to kvartaler

blir regulert til rent boligformål. Fremtidig bebyggelse som vender mot Fjellgata, østre del av Juells gate og midtre del av Parkvegen skal ha rent boligformål. Unntak fra dette er Fjellgata 19 og 28. Disse foreslås gitt en hensynsone for bevaring av kulturmiljø, og fritt bruksområde innenfor sentrumsformålet. Forretninger tillates kun langs Brugata og Tommelstads gate. Her tillates ikke bolig i 1. etasje.

Bygningsstrukturen skal bygge opp under kvartalsstrukturen. Ved å dele området inn i 8 kvartaler vil kvartalstørrelsen gjenspeile andre kvartaler i sentrum ala Haugekvartalet. Det skal etableres en tyngre bebyggelse langs det ytre vegnettet Brugata, Eidemsgate og Parkvegen, og en mykere og oppdelt indre kjerne, med noe mindre skala. Byggehøyder og struktur skal variere og er spesifisert i reguleringsbestemmelsene.

Byggehøyder er generelt foreslått å gjenspeile ny kommuneplan som tillater 3-5 etasjer, hvor 5. etasje skal være inntrukket og oppdeling av fasader. Langs Fjellgata, og innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø langs Tommelstadsgate, er det foreslått 3 etasjer. Utenom hensynssonen er det foreslått nedtrapping mot bevaringsverdige bygninger.

Gatestrukturen i det ytre vegnettet er strammet opp med tilpassede vegbredder og gode fortausarealer. Rundkjøringen i Brugata med avkjøring mot Gjemselund bru forutsettes bygget om til et mer bymessig kryss.

Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg med kjøreatkomst fra det ytre vegnettet (Brugata, Eidemsgate, Parkvegen og Tommelstads gate). Nye boliger, for eksempel langs Fjellgata og Juells gate, må dermed samordne sin parkering med utbyggingsprosjekter tilrettelagt med atkomst for parkeringsanlegg. Område S5 har ingen egen atkomst for parkering på grunn av dens beliggenhet. Det stilles krav om at parkering for bebyggelsen i S5 skal ivaretas i S6, eventuelt andre delfelt.

I høringsperioden vil det vurderes om atkomst fra Eidemsgate til S6, samt en ekstra atkomst til S1, skal tillates fra nordre del av gatetunet i Fjellgata. Bakgrunnen for dette er at atkomsten til S6, som også skal romme parkeringsanlegg til S5, ikke har mulighet for en helt optimal atkomst til Eidemsgate. For S1 er utfordringen at atkomsten fra Parkvegen ligger høyt i terrenget i forhold til de nedre delene av feltet. Ulempen ved å flytte avkjørslene til nordre del av Fjellgata, er at det bryter med prinsippet om at all atkomst til parkeringsanlegg skal skje via det ytre vegnettet, og at Fjellgata i sin helhet skal være et gatetun hvor all trafikk skal skje på de myke trafikantenes premisser.

Avkjørselen fra Brugata til eiendom 73/269, mellom trafo og Brugata 20, foreslås stengt i reguleringsplanen.

Juells gate og Fjellgata reguleres til gatetun hvor biltrafikk skal skje på de myke trafikantenes premisser. Fjellgata skal fungere som hovedsykkeltrasé. I byggeområdet langs Fjellgata er det regulert inn et bestemmelsesområde som sikrer at boligene i første etasje mot Fjellgata skal ha private forhager. Forhagene skal søke å videreføre det grønne hagepreget som er med å gi Fjellgata den identiteten den har i dag.

Deler av den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med hensynsone for bevaring av kulturmiljø. De bevaringsverdige bygningene Fjellgata 19 og 23 knyttes sammen til et lite miljø med parken P1 i midten. Sammen med ny bebyggelse langs gata som foreslås med 3 etasjer, vertikal oppdeling av fasaden, og private forhager ut mot gatetunet blir Fjellgata en mykere indre kjerne som søker å ivareta Midtbyens identitet og historie. I sørøst møter

Fjellgata Tommelstads gate. Langs denne er det foreslått en hensynssone som dekker hele bygningsmiljøet fra Parkvegen til Brugata. Det tillates utbygging innenfor hensynssonen på lik linje med resten av planområdet, men det stilles krav til at ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøet.

Plenarealet med trær tilhørende Bedehuset, på hjørnet mellom Tommelstads gate og Brugata, foreslås regulert til park, P2. Parken tilhører Bedehuset. Parkens plassering sentralt i krysset Tommelstadsgate – Brugata, visavi inngangen til Brusenteret, gjør at den lett benyttes som et offentlig areal. Med sine flotte trær, og litt oppgradering er parken en grønn liten lunge i gatebildet. Grunneier og kommunen bør gå i dialog om ansvar for eventuell oppgradering, drift og vedlikehold.

Innenfor hvert av de fire feltene for kombinerte bygge- og anleggsformål tillates en utnyttelsesgrad på 45-50% BYA, med forbehold om at krav til uteoppholdsareal og solforhold er ivaretatt. Ved maksimal utnyttelse vil dette gi et fotavtrykk av ny bebyggelse (BYA) på 14 266 m².

En av målsetningene med områdeplanen er å sikre en variert boligsammensetning for folk i alle livsfaser. Kravet om private forhager langs Fjellgata bygger opp under ønsket om en slik variasjon. Det kan være hensiktsmessig med ytterligere bestemmelser for å sikre variasjon i boligstørrelse. En slik bestemmelse vil bli vurdert i høringsperioden.

Planprosess og medvirkning:

- Varsel om oppstart: 19.05.2017
- Det kom inn sju merknader til varsel om oppstart. Sammendrag og kommentarer til merknadene er innarbeidet i planbeskrivelsen. Merknadene ligger som vedlegg til saken.
- Det ble avholdt to workshops i forbindelse med parallelloppdraget.
- Administrasjonen har hatt et særlig samarbeid med grunneierne SERTAS (ESSO-tomta), ØM Fjeld og Rimfeldt Eiendom as, som er sentrale aktører i forhold til å sette i gang utbyggingsprosjekter. WSP har vært med i prosessen hvor man har diskutert gjennomføringsmodeller, samarbeidsmodeller og utforming. Det er gitt konkrete innspill til planforslaget.
- Fra august til november 2018 har Kongsvinger kommune hatt samtaler med grunneierne i Midtbyen som har gitt nyttig informasjon og innspill i prosessen.
- I mai 2019 ble et førsteutkast til planforslag lagt frem til første gangs politisk behandling. Saken ble utsatt, og det er gjort endringer i planforslaget.
- Offentlig ettersyn : 28.04.20 – 20.06.20. Gjennomføring av medvirkningsprosessen tilpasses retningslinjer i forbindelse med Koronaepidemien.

Vurdering:

VA/ teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsnettets må oppgraderes i forbindelse med utbygging av Midtbyen.

Planforslaget foreslår at det skal foreligge godkjent helhetlig plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og park P1 før rammetillatelse kan gis. Denne vil danne grunnlag for utbyggingsavtale etter eksempelvis en anleggsbidragsmodell.

Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt.

Støy

Det er utarbeidet støyvurdering for området. Selv om byggeområdet inntil fortauet langs Brugata og Eidemsgate ligger noe inn i rød støysone tilrådes det å legge bebyggelsen i fortauskanten. Innendørs støy må ivaretas, og uteoppholdsarealene ligger skjermet mot støy inne i kvartalene. I kommuneplanens arealdel ligger Midtbyen innenfor avviksområdet hvor nye bygninger og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, forutsatt at tilleggskrav oppfylles. Denne bestemmelsen videreføres i reguleringsplanen med noe justering av tilleggskravene.

Flom

Deler av Midtbyen ligger innenfor hensynssone for flom. Nye byggs laveste gulvhøyde skal minst være på kotehøyde 148,1 innenfor denne sonen. Dette gir utfordringer for bebyggelse som skal etableres med inngangen mot Brugata og Eidemsgate.

Mulighet for etablering av flomvoll, langs Glomma og ved Gjemselund utenfor planområdet, er under utredning i samråd med NVE. En slik flomvoll vil beskytte en større del av Kongsvinger sentrum mot flom. Flomvoll kan tidligst stå ferdig i 2021/2022. Dersom flomvollen blir etablert vil Midtbyen ikke bli direkte berørt av 200 års flom. Reguleringsbestemmelsene åpner for at dersom flomsikring mot elven etableres, slik at den sikrer hele området mot skader fra flom tilsvarende 200-års flom, kan avvik fra bestemmelsen vurderes.

Kotehøyden er satt utfra en NVEs flomsonekart. Innsiget fra Glomma inn i planområdet skjer imidlertid et stykke lenger nedstrøms i elveløpet. I høringsperioden vil det gjøres en ekstra vurdering om dette medfører at kotehøyden kan senkes noe.

Grunnforhold skredfare

Det er utarbeidet et geoteknisk notat som vurderer områdestabiliteten for Midtbyen. Notatet har følgende konklusjon:

Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et potensielt løsneområde for kvikkleireskred. Det må regnes behov for grunnundersøkelser på tomtene for detaljprosjektering.

Det er ikke mulig å konkludere om tiltaksområdet ligger innenfor et potensielt utløpsområde for kvikkleireskred fra høyereliggende terreng. Det anbefales at det utføres grunnundersøkelser nord for tomtene for å avklare dette.

Faren for kvikkleireskred i Kongsvinger sentrum er en forholdsvis ny problemstilling i Kongsvinger kommune. Administrasjonen ser at problemstillingen vil kunne få konsekvenser for fremtidige arealplaner og byggeprosjekter i et større område enn bare Midtbyen. Administrasjonen ser behovet for en mer helhetlig vurdering av denne utfordringen.

ROS-analyse

ROS-analyse er utarbeidet. Se eget vedlegg.

Trinnvis utbygging

I Midtbyen er det mange ulike grunneiere. Noen er eiendomsutviklere, noen er næringsdrivende og noen er beboere. De ulike grunneierne har ulike ambisjoner om utvikling av sine eiendommer. Det er vanskelig å forutse i hvilket tempo Midtbyen vil bygges ut, hvor store prosjektene blir, og i hvilken rekkefølge område vil bygges ut. Reguleringsplanen søker å ta høyde for at området vil kunne utbygges ut etappevis over en lengre tidsperiode.

Rekkefølgebestemmelse legger opp til at hvert enkelt prosjekt skal bidra med en forholdsmessig del av felles infrastruktur. Det forutsettes at det utarbeides en overordnet plan for denne infrastrukturen, slik at det kan utarbeides et kostnadsoverslag som grunnlag for utbyggingsavtaler som vil ha til hensikt å fordele nødvendige felles kostnader på en mest mulig rettferdig måte.

Gjennomføringsmodell

Det legges opp til en gjennomføringsmodell med utbyggingsavtaler etter anleggsbidragsmodellen. Kommunen vil søke å inngå utbyggingsavtaler med alle grunneiere med utbyggingspotensiale for en mest mulig rettferdig og forholdsmessig fordeling av felles kostnader. Felles kostnader anses å være oppgradering av teknisk infrastruktur, tilgrensende fortausarealer, gatetun og park P1.

«Overordnet teknisk plan for teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og P1», med tilhørende kostnadsberegning bør danne grunnlag for forhandlingene om utbyggingsavtaler. Arbeidet med en slik teknisk plan er nå i startfasen. Utbyggingsavtalene bør søkes inngått parallelt med sluttbehandling av reguleringsplanen.

KU

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og er vurdert iht. plan- og bygningsloven Kapt 4 utredningskrav, §§ 4-1 og 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning. Planen er vurdert å ikke være utredningspliktig etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6-7. Tiltaket er vurdert å ikke gi vesentlige virkninger på miljø og samfunn, etter forskriftens § 10, og kommer derfor ikke innenfor krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8.

Konklusjon og oppsummering:

Forslag til områdereguleringsplan for Midtbyen gir et helhetlig, fleksibelt og fremtidsrettet styringsdokument som viderefører intensjonen i «Kongsvinger 2050», Kommuneplanens arealdel 2019-2030 og anbefalingene i parallelloppdraget «Byutviklingsgrep, Midtbyen, Kongsvinger».