



Oppstartsmøte Plan id 202002 Solbakken

Pga. datakræsje mot slutten av dette oppstartsmøtet som foregitt på Teams er dette referatet i all hovedsak skrevet i etterkant. I realiteten presenterte Norconsult prosjektet ved å gå gjennom planinitiativet punktvis. Disse temaene er i referatet bakt inn i punkt 2 med kommentarer fra møtet.

Tilstede:	<p>Per Gunnar Gjermshus per.gunnar.gjermshus@nordbohus.no</p> <p>Halfdan Jahr, Nordbohus, prosjektleder halfdan.jahr@nordbohus.no</p> <p>Tore Fløiten, Nordbohus tore.floiten@nordbohus.no</p> <p>Andreas Kaarbø, arealplanlegger Norconsult AS, planansvarlig, andreas.kaarbo@norconsult.com / 45 28 60 01</p> <p>Aksel Askeland, senior arealplanlegger Norconsult AS aksel.askeland@norconsult.com</p> <p>Kjersti Andrea Bråge Fjeldstad, Norconsult Kjersti.andrea.brage.fjeldstad@norconsult.com</p> <p>Lone Kjersheim, Kongsvinger kommune, saksbehandler ARBY lone.kjersheim@kongsvinger.kommune.no 452 236 60</p> <p>Martin Steinbekken, assisterende saksbehandler ARBY Martin.Steinbekken@kongsvinger.kommune.no / 930 09 440</p>
Referent:	Martin Steinbekken / Lone Kjersheim
Dato/ møtested:	13.05.2020 Møte via TEAMS
Sak:	202002 Reguleringsplan for Solbakken

1	Bakgrunn for møtet	
	<p><u>Bakgrunn</u> Oppstart av regulering for Solbakken, som består av feltene B19 og G155 i kommuneplan.</p> <p><u>Prosess i forkant av oppstartsmøte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forprosjekt – egnethetsanalyse fra 2009. Lampe landskap. - Rasvurdering –Rambøll (2016) Felles for Gullbekkbakken og Solbakken. - Kommunedelplan (2019) – justering av området Solbakken, utvikles i sammenheng med G155. - «Restart» arbeidsmøte mellom Nordbohus og kommunen, notat fra 20.08.2019 <p><u>Politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbyggingen om av området er politisk forankret gjennom kommuneplan vedtatt i 2019. - Avtale med kommunen om kjøp/salg av grunn i området B19, 17.02.20202. 	
2	Hensikten med planen	
	<p><u>Tiltakshaver:</u> Nordbohus</p> <p><u>Forslagsstiller:</u> Norconsult AS, Storgata, Jessheim</p> <p><u>Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene</u> Formålet med planarbeidet er å videreføre arealformålet i feltene B19 (bolig) og G155 (grønnstruktur) fra kommuneplan til reguleringsplan. Totalt omfatter reguleringsplanen cirka 120 daa. Ca. 80 daa av dette til frittliggende småhusbebyggelse og ca. 40 daa til grønnstruktur.</p> <p>Forslagsstiller skisserte i møtet 34 utplasserte tomter og et foreløpig utkast til tomtestruktur. De største på 1,5 da, ingen under 1000 m2. I nedre rekke antydes det eneboliger i rekke, eventuelt to og to i kjeda rekke eller flermannsboliger. Øverste del tenkes forbeholdt eneboliger. Nordbohus synes fornøyd med denne skissen foreløpig. Vanligvis legger Norconsult inn 5-10 meter mellomrom mellom ulike byggefelt. Ser på mulighet for det samme her.</p> <p>Kommunen ber forslagsstiller se nærmere på innklemte tomter, og jobbe med tomtestruktur ut i fra et ryddig vegnett hvor minst mulig areal går til veg. For øvrig legger skissene et godt grunnlag for utvikling av populære tomter med særlig gode solforhold i naturnært terreng.</p> <p>I forbindelse med arbeidet med kommuneplanen er det uttalt at det i området skal være fokus på eneboliger. Dette mtp. avstand til sentrum, kollektivtilbud, omgivelser, terrengutfordring, etterspørsel i markedet mm.</p>	

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstiller: Vegen er lagt mest mulig slakt. Skal se nærmere på stigningsforhold på veger. Veger er i skissen lagt mtp god tomteutnyttelse og tilpasning til veg, følger kotene. Det er tenkt fortau løsning.

Kommunen: Plankonsulent lager et utkast til plan for de trafikale forholdene som kommunen tar en intern gjennomgang med Næring og Miljø på før tilbakemelding. Det vil bli egen prosess og utbyggingsavtale som går parallelt hva gjelder vegbredder og fortausbredder. Direktekontakt i Næring og Miljø er Andreas Fuglum. Andreas.Fuglum@kongsvinger.kommune.no.

Se for øvrig Statens vegvesens håndbøker for dimensjonering og profiler. Ta utgangspunkt i dimensjonering i Gullbekkbakken. Fortau som her er 2,5 meter kan med fordel være 3 meter, ettersom dette trolig blir en mye brukt gjennomfartsåre/kanal til stinett i marka. Det er viktig at veger ikke legges for høyt eller for lavt og at atkomst situasjoner blir gode og i henhold til krav mtp stigningsforhold.

Det må skje en kartlegging og påkobling til eksisterende system og stinett, både i øst og vest. Det er ikke naturlig å tenke universell utforming på sykkeltrasè i øst, men en nærliggende løsning som tar utgangspunktet i det aktuelle terrenget. Det vil trolig være aktuelt med asfaltering og belysning av denne strekningen.

Forslagsstiller: Terrengmessig er det en utfordring å komme seg ned til busstoppet i Bukkenes bruse veg. Derfor mest naturlig å følge vegen ned til busstopp i Skriverskogen.

Kommunen: Dette må undersøkes, folk har en tendens til å velge korteste veg.

Forslagsstiller: Det skisseres på to steder for felles renovasjonsløsninger.

Kommunen: Her blir det en egen prosess mot GIR. Det er viktig å tenke gode og fremtidsretta renovasjonsløsninger som ligger godt plassert i situasjon og terreng både mtp logistikk og visuell virkning. Bør synliggjøres gjennom en illustrasjonsplan.

Forslagsstiller: Når det gjelder energi så er det tenkt elektrisk anlegg/vannbåren varme. Og pipe med peisovn er standard i Nordbohus.

Parkering er tenkt på egen tomt, også gjesteparkering. Det er ikke tenkt felles parkeringsanlegg, kan eventuelt være aktuelt ved rekkehus.

Kommunen: Det må lages en plan for håndtering av overvann og VA. Dette vil trolig bli en del av utbyggingsavtalen.

Kommunen gjør også oppmerksom på at Kongsvinger kommune har strengere krav til universell utforming enn TEK17 når det gjelder utforming av boliger. Dette gjelder bestemmelsen om alle hovedfunksjoner på samme plan, selv om det ikke er universelt for øvrig. Kommunen undersøker hva som vil være relevant når forslagsstiller har utviklet en skisse for bebyggelsesstruktur og tatt frem aktuelle hustyper.

Nordbohus skal utvikle/ta frem boligtyper som er særlig aktuelle her.

	<p><u>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</u> Kommunen: Forslagstiller må vurdere landskapsdrag, fjernvirkning av bebyggelse, høyder, siktlinjer. Viktig med terrengtilpasning på hver enkelt tomt, men også mellom tomter, slik at unngår unaturlig overganger og store høydeforskjeller mellom tomter. Vurdere størrelser og plassering på hver tomt nøye i forhold til faktisk terreng. Vurdere behov for murer, og rassikring, og deres virkning på landskapet. Se på overganger til naturlig terreng/«urørt natur».</p> <p>Forslagsstiller: Det er tre muligheter når det gjelder ras, voll, steinmur eller gjerde. Ikke landet noe enda her. Mulig å få til en løsning utenom rasområdet.</p> <p>Kommune: Det er særlig viktig å se på virkning og sammenheng med kvaliteter og utsikt til grøntområde G155 i sør. Hvilke tiltak må til for at skog kan ivaretas og utbyggingsfeltet samtidig får gode utsikts- og solforhold, samt forbindelser sørover?</p> <p>Forslagsstiller: Viser til Gullbekkbakken og at det virker glissent med de store tomtene. Fyllinger ikke gunstige, virker dels nakent. 25% BRA i Gullbekkbakken. Ønsker trolig noe mindre tomter i Solbakken. BRA 30%? Noe vegetasjon vil «tilbakeføres» på sikt.</p> <p>Kommunen: må finne en god balanse, slik at det blir gode overganger mellom husene.</p> <p>Kommunen: Lurer på hva man har tenkt mtp hustypologier og reguleringsbestemmelser. Er det snakk om f.eks. å binde opp type takvinkler gjennom bestemmelser? Sokkel? Hva tenker Nordbohus om sokkel, terrengtilpasning?</p> <p>Nordbohus; ønsker en balanse mellom regulert og fri form. Har egnede hustyper som vil bli synliggjort gjennom prosessen.</p>	
3	Planområdet/eiendomsforhold	
	<p><u>Type plan/Navn og Plan-ID</u> 202002 Solbakken</p> <p><u>Avgrensning</u> Adkomst til området er planlagt via Guldbrand Andersens veg som er regulert i tidligere reguleringsplan Gullbekkbakken. Vest for området ligger Gullbekkbakken, og Oppset ligger i øst. Vardåsen er å finne nord for planområdet. Langeland er lokalisert i sør.</p> <p><u>Beskrivelse av området</u> Planområdet består i all hovedsak av skogsmark, av middels og høg bonitet. Areal i vestre del av planområdet oppleves som relativt flatt, mens området har noe bratt terreng i nord og sør. Det er også noe bratt terreng i øst. Det går et skille i kollen hva gjelder vegetasjon: nord for kollen er det mye granskog, mens sør for denne er det hovedsakelig furuskog. Løvskog iblandet.</p> <p><u>Arealstørrelse</u> Ca. 120 daa. Avklares når plangrense er endelig satt.</p> <p><u>Nåværende bruk</u> Skog, turmål.</p>	

	<p><u>Historikk</u> Hoppbakke, Gullbekkbakken også kalt Gullbekkåsen ble åpnet i 1933. Det ble arrangert NM her i 1936 og 1954. Bakken ble revet på slutten av 60- tallet.</p> <p><u>Alle eiendommene innenfor planområdet</u> Se Analyserapport.</p> <p><u>Naboer/gjenboere til planen som blir berørt av planforslaget</u> Se liste over naboer som får oppstartvarsel.</p> <p><u>Sektormyndigheter</u> Det vil bli sendt kopi av liste over de som varsles</p> <p><u>Andre rettighetshavere</u> Ingen kjente.</p> <p><u>Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.)</u> Det vil bli sendt kopi av liste over de som varsles.</p>	
4	Planstatus/kommunale føringer	
	<p><u>Overordnede arealplaner som blir berørt</u> Kommuneplanens arealdel 2019-2030 Kongsvinger 2050 Se liste.</p> <p><u>Samsvar/Konflikt:</u> Samsvarer med ny kommuneplan.</p> <p><u>Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/bebyggelsesplan)</u> Området er uregulert.</p> <p><u>Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken</u> Ingen kjente.</p> <p><u>Overordnet by strategi</u> Synes å være i henhold til gjeldene overordnet bystrategi. I området B19 skal det planlegges hovedsakelig for eneboliger.</p> <p><u>Eventuelle temaplaner for området som blir berørt.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kongsvinger 2050 - Trafikksikkerhetsplan 2018-2020 - Hovedplan for sykkel - Kommuneplanens samfunnsdel, 2018-2030 - Kommuneplanens arealdel, 2019-2030 <p>https://www.kongsvinger.kommune.no/category21778.html</p>	
5	Utredningsbehov	

	<p><u>Konsekvensutredning</u> Forslagsstiller har gjort en foreløpig vurdering om at konsekvensutredning ikke er påkrevd, at planen ikke vil få vesentlige virkninger for samfunn eller miljø. Kommunen støtter denne.</p> <p><u>Risiko- og sårbarhetsanalyse.</u> Forslagsstiller utarbeider ROS-analyse. Her må det være særlig fokus på løsmasser og naturforhold i området, og hvordan disse kan håndteres.</p> <p>I <u>planbeskrivelsen</u> vil det bli gjort rede for alle relevante temaer, blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge - Tilgjengelighet for alle/Universell utforming - Vurdering av samfunnssikkerhet (ROS-analyse). - Vurdering av konsekvenser for naturmangfold, jf. krav i Naturmangfoldlovens §§ 8-12. - Vurdering av konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljøer. (Det skal i planbeskrivelsen gjøres rede for tiltakets virkninger for kulturminneID 114078-1, samt SEFRAK-registrerte hus i nærområdet, jf. gjennomgang av KU-kriteriene over.) - Vurdering av konsekvenser for allmennhetens bruk av planområdet og influensområdet til idrett, friluftsliv og nærrekreasjon. <p><u>Annet:</u> <u>Eiendomsgrenser</u> Forslagsstiller bestiller oppmåling. Kontaktperson: Erik Amundsen. Erik.Amundsen@kongsvinger.kommune.no Forslagsstiller går gjennom kartmaterialet og sikrer at de har fått tilgang til alt. Kart skal bestilles gjennom Ambita/Infoland.</p>	
6	Rammer for videre planarbeid	
	<p>Forslagsstiller utarbeider forslag til eventuelle rekkefølgekrav og varsler evt. behov for utbyggingsavtaler her.</p> <p>Kommunikasjon med kommunen foregår via planavdeling, som koordinerer med andre enheter dersom ikke direktekontakt er avtalt.</p>	
7	Prosess	
	<p><u>Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</u> Forslagsstiller viser til normal medvirkning i henhold til PBL. Kommunen oppfordrer til å arrangere åpent informasjonsmøte/befaring på plass så tidlig som mulig i prosessen for mest mulig reell medvirkningsmuligheter. Nyeste restriksjoner rundt Covid 19 muliggjør dette i mindre grupper.</p> <p><u>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kongsvinger kommune skal tilrettelegge for effektiv saksgang. - Bestilt SOSI-plangrenser av tilstøtende planer og kommuneplan - Dialogmøter ved behov - Kommunikasjon opp mot andre offentlige instanser. Samordning. - Legge frem reguleringsarbeidet for planutvalget underveis i prosessen. <p><u>Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet</u> Tiltakshaver utarbeider fremdriftsplan.</p>	

	<p><u>Planinitiativ og oppstart av planarbeid</u> Planinitiativ mottatt 04.05.2020 Oppstartsmøte avholdt, 13.05.2020</p> <p><u>Oppstart (annonse, brev, møte etc.)</u> Tiltakshaver utarbeider tekst til annonse/brev til varslings – sendes til kommunen for gjennomgang/godkjenning - sendes ut ila juni. Uttalelser sendes kommunen via Plandialog, og deretter til plankonsulent. Varslingsliste kan bestilles.</p>	
8	Krav til planmaterialet	
	<p>a) Kartgrunnlag: Oppmåling avklares med Erik på Næring og miljø. I hht. kart- og planforskriften, produktspes. og denne veileder". Vanlige spesifikasjoner inkludert de som følger av KKs veileder følges.</p> <p>b) Leveringsformat før 1. g.b. (SOSI). Utkast oversendes.</p> <p>c) Komplet innsending av plandokumenter skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankart i full målestokk og A3 (PDF) samt SOSI-format • Planbestemmelser • Planbeskrivelse • ROS-analyse • Det vurderes om behov for støyutredning, grunnundersøkelser mm som en del av plansaken. • Det kan bli behov for ytterligere dokumentasjon gjennom planprosessen, som f.eks. volum- og terrengstudier. • Vi anbefaler å arbeide med en situasjonsskisse parallelt med plankartet, som eventuelt kan følge med planen som vedtas, som underlag for videre bygging. 	
9	Gebyr planbehandling	
	<p>Beregning etter planavgrensning for 2020 (arealgebyr):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppstartsmøte 10 000,- • Reguleringsplan for mer enn 20 001 m² 106 465,- <p>https://pub.framsikt.net/2020/kongsvinger/bm-2020-%C3%B8p2020/#/generic/summary/19925a3a-20e5-4da0-bbb7-0577a7d1f677-cn</p>	
10	Konklusjon oppstartsmøte	
	<p>Med bakgrunn i oppstartsmøtet og dette møtereferatet gir kommunen som planmyndighet tillatelse til varsel om oppstart og igangsetting av planarbeide.</p> <p>Undervegs i planprosessen kan det komme til andre forhold som det må tas hensyn til 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.</p>	

Det tas forbehold om at det kan være feil i oppstartreferatet. Ber om tilbakemelding innen to uker fra mottatt notat.