

Kommuneplanens arealdel

Langsiktig byvekstgrense

2019
2030

NOTAT

Kongsvinger kommune, 27. februar 2019



**KONGSVINGER
KOMMUNE**

NOTAT - Strategi knyttet til en langsiktig ytre byvekstgrense

Fokus på en konsentrert utbygging og fortetting har vært bærende prinsipper i arealpolitikken for

Kongsvinger gjennom de to siste kommuneplanrulleringene. For å legge til rette for endret reisemiddelvalg, bidra til økt byliv og større mangfold i boligmarkedet, må byen fortettes og vokse innenfra og utover. Dette er ytterligere forsterket gjennom byplanprosessen Kongsvinger 2050.

Etter en del år med lav planaktivitet pågår det for tiden mange reguleringsplaner i byen som vil tilrettelegge for mer boligbygging og utløse det potensialet som ligger i gjeldende plan bl.a, Nedre Langerud, Midtre Marikollen, Løvenskiold terrasse, Storgata 35, Glommengata 3, Jernbanegata 5, Haugekvartalet, Midtbyen og Otto Wengs vei. Sammen med det som er ferdig regulert vil dette gi et utbyggingspotensiale på rundt 1400 boenheter, hvorav rundt 70% er leiligheter. Prosjektene vil bidra til bedre balanse i boligstrukturen og en sirkulasjon i boligmassen ved at eneboliger blir frigjort.

Selv om det vil bli frigjort en rekke eneboliger vil det behov for å legge ut områder som gir rom for både eneboliger og småhusbebyggelse for å tilrettelegge for den befolkningsvekst kommunen ønsker.

Diskusjonen om hvilke nye byggeområder som bør avsettes til bolig- og næringsformål må sees i lys av en overordnet strategi for utvikling av Kongsvinger by. Skal man nå målet om en bærekraftig byutvikling er det helt nødvendig å tenke langsiktig på hvordan og i hvilke retninger man vil at byen skal utvikle seg. Dette vil gi større forutsigbarhet i arealpolitikken, og bidra til å avverge samfunnsøkonomiske og privatøkonomiske feilinvesteringer på lang sikt. Dette vil også gi et bedre grunnlag for å vurdere hvorvidt fremtidige utbyggingsprosjekter er i tråd med eller i strid med en langsiktig bærekraftig utvikling.

I Kongsvinger ligger mye til rettet for en bærekraftig utvikling:

- Kongsvinger by har i dag en markert bystruktur som det er viktig å bygge videre på.
- Eksisterende byggesone ligger i stor grad innenfor en radius på 4 kilometer fra Kongsvinger bru.
- Byens kjøpesentre er trukket inn i byen, og ikke etablert langs innfartsårene som i en rekke andre byer.
- Industri og tyngre næringsvirksomhet er plassert langs innfartsårene.

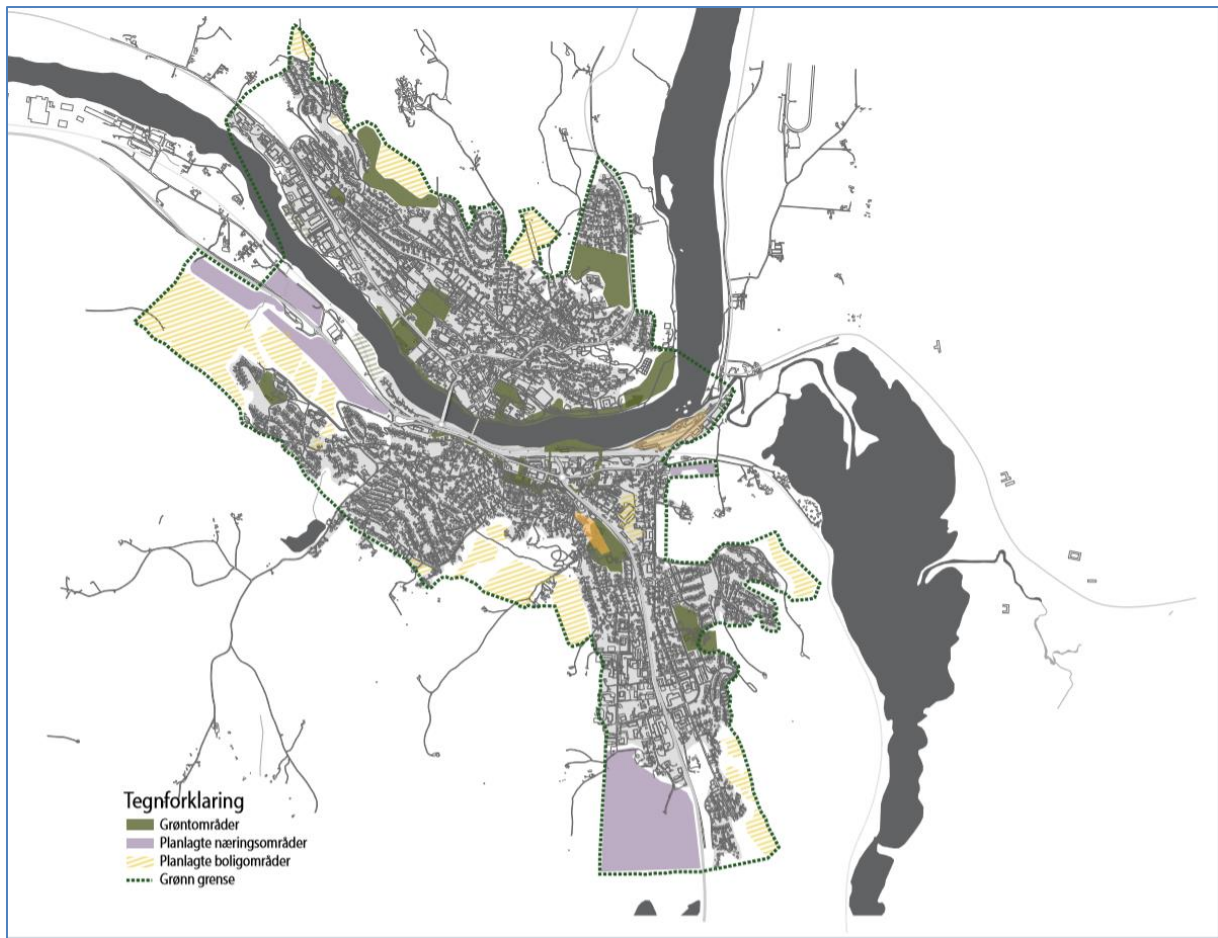
For å opprettholde den markerte bystrukturen er det viktig at det i et langsiktig perspektiv legges til grunn fortetting og at ny bebyggelse lokaliseres i tilknytning til eksisterende bystruktur.

Formålet med en langsiktig ytre byvekstgrense er å gi byen forutsigbare, langsiktige vekstgrenser for bebyggelse. Dette vil også følge opp nasjonale myndigheters forventninger om at kommunen skal trekke opp langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og store sammenhengende landsbruks-, natur- og friluftsområder. En full utvikling innenfor byvekstgrensen er langsiktig og det

vil ta generasjoner å realisere vekstpotensialet. Byvekstgrensen vil derfor stå sentralt ved kommende kommuneplanrullinger.

Følgende premisser har stått sentralt ved fastsettelse av den langsiktige byvekstgrensen:

- Hoveddelen av utbyggingen skal skje innenfra og utover og med en naturlig kobling til eksisterende bebyggelsesstruktur.
- En større andel av boligutbyggingen skal skje i sentrale områder i byen, slik at utviklingen blir mer arealeffektiv og gir et redusert transportbehov. Sentrale deler skal derfor utvikles før områder i ytterkant av byvekstssonen igangsettes.
- I utgangspunktet skal dyrka mark unngås. Ved konflikt med dyrka mark skal det være en klar overvekt av andre vurderingskriterier som taler for utbygging dersom arealet skal tas i bruk.
- Innenfor byvekstgrensen skal det finnes attraktive arealer for boligbygging der det er tatt høyde for et vekstpotensiale som gir gode solforhold og utsikt, nærhet til skole og barnehage, kollektivtransport samt marka.
- Målet om å øke andelen som sykler, går eller reiser kollektivt har veid tungt. Mobilitetsanalysen fra Kongsvinger 2050 er benyttet som grunnlag og har vært en viktig premiss for at sentrumsnære LNF-områder er innlemmet i byvekstssonen.
- Byens identitet og særpreg skal ivaretas. Bysenteret beliggenhet i den smaleste delen av dalgangen skaper sammen med festningshøyden og Glomma en unik bebyggelsessituasjon. Sammen med barskogen som ligger som en grønn krans rundt bysenteret, bidrar dette sterkt til byens egenart og identitet. For at byen skal beholde sitt særpreg er det viktig å være bevisst på at bebyggelsen ikke må «krype» så langt oppover i lisdida at man bryter siluetten av skogen sett fra bysenteret i dalbunnen og at bebyggelsen ikke utkonkurrerer festningen.
- Forholdet til nærfriluftsområder og viktige grønne korridorer



Under beskrives vurdering av grensa områdevis:

Vangen/Bogeråsen/Solbakken/Skriverskogen:

Vest for Vangenspissen er grensa satt i Bogerbekken som også i dag danner en ytre grense for bebyggelsesstrukturen på Langeland og i Bogeråsen. I denne rulleringen er det ikke foreslått utbygging i retning Bogerbekken – det ligger som en langsiktig arealreserve til senere rullinger. Nord for Bogeråsen er grensa satt i eksisterende bebyggelse og av hensyn til nærfriluftsområdet innover mot Bogersjøen og Bogerfløyta anbefales det ikke å gå lenger inn i marka der. Det planlagte boligfeltet i Solbakken danner en ytre ramme for bebyggelsesstrukturen videre mot Skriverskogen.

Skytterbane/Glåmlia/Øvrebyen:

Byvekstgrensen forelås i bakkant av Skytterbanen. Vernesonen og friområdene ved Festningen danner en naturlig grense videre østover. Nordover mot Glåmlia opprettholdes dagens klare grense med Vollgata. På samme måte opprettholdes Vestre Solørveg som en klar og tydelig grense mot LNF området ned mot Glomma. Områdene på nedsiden av Vestre Solørveg har vært vurdert til boligformål men har ikke gode nok solforholdene til at det forsvaret en nedbygging av LNF områder. Vurdering av attraktivitet og solforhold samt vernesonen i festningens forterreng gjør at grensen videre sørover settes i eksisterende bystruktur langs Erik Werenskiolds veg.

Vennersberg/Rasta

Området ved Vennersberg gård ligger veldig sentrumsnært og er av den grunn interessant å vurdere i et langsiktig perspektiv. Det foreslås i denne rulleringen utbygging av næringsarealer langs med Vingersjøveien og det gjør det enda mer aktuelt å vurdere hele dette området innenfor en langsiktig byvekstgrense. Det foreslås ingen utbygging her nå, men dette er et område som er interessant på sikt.

Øverst i Langerudberget danner Tiurvegen er en naturlig grense mellom LNF og bystrukturen, men det er hensyntatt området som er igangsatt regulering på. Ytterligere utvidelse sørøstover anbefales ikke fordi. Videre sørover følger byvekstgrensen bebyggelsesstrukturen, og det er satt en søndre grense ved Lierrasta.

Holt/Puttara

Byvekstgrensen følger de avsatte arealene til industriormåde ved Føsker/Klætta og videre langs eksisterende bebyggelse i retning Holt. Her danner Holtberget og skyggesiden av den en naturlig avgrensning i forhold til områdets attraktivitet som boligformål. Når det kommer til Holt og Puttara endres solforholdene og områdene er mer attraktive for utbygging. Områdene er også tett på bysentrum. Her er byvekstgrensen derfor lagt slik at man får koblet sammen bystrukturen på Holt med bystrukturen i Lia til et sammenhengende bybånd.

Utsiktveien/Lia

Hensynet til åskammen og nærfriluftsområdet i Lia danner en naturlig grense øverst i Lia. Det nye boligområdet i Utsiktveien danner en naturlig grense sørover.

Marikollen

Marikollen har over flere kommuneplanperioder vært hovedvekstretningen for framtidig boligbygging. Deler av området er ferdig utbygd men det gjenstår fremdeles store arealreserver nedenfor Marikollen skole. Områdene øverst ved Liakollen danner en naturlig grense sørover ut mot de bynære friluftsområdene. De ubebygde områdene videre vestover ligger relativt langt fra sentrum og har en beliggenhet i høyden som gjør de mindre egnet til å bygge opp under enn satsing på gang/sykkel. Av hensyn behovet for langsiktige arealreserver er området allikevel tatt med innenfor den langsiktige byvekstgrensen. Byvekstgrensen mot vest blir da sammenfallende med grensen for den nylig vedtatte reguleringsplanen for Byporten, og vil bidra til å etablere en markert bystruktur vestfra. De ytterste boligområdene foreslås allikevel styrt med rekkefølgebestemmelser slik at man sikrer at byen vokser innenfra og utover.