



Norconsult v/Arnstein Dale

Referat fra møte 17.10.2019

Plannavn:	Arbeidstittel: Øverkvern nord
Arealplan-ID:	2018010914
Arkivsak-ID:	18/603
Møtedato:	25.1.2018

Deltakere	E-postadresse	telefon
Fra forslagstiller -Einar Dobloug, Øverkvern Eiendom AS -Anstein Dale, Norconsult - Lars Harald Rylandsholm	einardob@online.no Arnstein.Dale@norconsult.com LHR@alver.as	
Fra kommunen -Geir Berntsen, teknisk drift -Elling Bollestad, byggesak -Anne Gunn Kittelsrud, plansjef -Tina Østby, planrådgiver	geir.berntsen@ringsaker.kommune.no elling.bollestad@ringsaker.kommune.no anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no tmo@ringsaker.kommune.no	941 65 380 476 96 755 975 47 968 940 10 527

Bakgrunn for møte	Ansvar
Det var ønskelig å ha et «underveis» møte med gjennomgang av planmaterieell før dette fullføres og for å få avklart førende premisser.	
Planens avgrensning Kommunen mener fremdeles område merket BKS6 i planforslaget bør tas ut, og at planen avgrenses av bekkeløpet/grønntribatt. Jf. referat fra oppstartsmøte, der det ble foreslått som kompensasjon for å ta i bruk deler av regulert friluft- og LNF-område til utbyggingsformål i sørenden av planområdet. Dette er tatt inn og merket B4 i planforslaget. Det er imidlertid aksept for at forslagstiller legger området merket BKS6 inn i	

<p>planforslaget til 1. gangs behandling. Plansjefen vil imidlertid innstille overfor rådmannen i sitt saksframlegg, at området bør tas ut av planforslaget. Det vil innebære at området også tas ut av kommuneplanens arealdel ved neste revisjon.</p>	
<p>Veger Samlevegen inn i området skal ifølge kommunal retningslinje bygges med 3 m rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelvegen ut fra ÅDT og antall gående og syklende. Kommunen mener likevel det er forsvarlig at retningslinjen fravikes og at det kun bygges fortau langs veien (jf. figur 5: Tverrprofil Sa1 med fortau i retningslinja). Dette ut fra at forventet hastighet er 30 km/t på veien og at det må forventes at gående og syklende i stor grad vil bruke tverrforbindelsen merket G8 i planforslaget som er den mest direkte forbindelsen til sentrum, skoler og idrettsanlegg.</p> <p>Langs Masetvegen må det reguleres sykkelveg med fortau (3+2 m) for å videreføre profil som er under utbygging lenger ned. Berntsen sender over profil for nevnte strekning.</p>	<p>Geir Berntsen</p>
<p>Kommunal overtakelse av infrastruktur Det kan forventes at kommunen vil kunne inngå avtale om overtakelse av hovedveg inn i området og hovednett for vann- og avløp. Det forutsettes at det bygges etter kommunal standard og at det foreligger avtale om dette i forkant.</p>	
<p>Utbyggingsrekkefølge Reguleringsplanen er en områderegulering hvor noen delområder detaljreguleres. Som foreslått virker det hensiktsmessig at B4, BFS1 og områdene ned mot Masetvegen inngår i første byggetrinn, men salgbarheten av områdene ned mot Masetvegen må vurderes nærmere i forhold til rekkefølge og om det evt. i stedet skal tas inn en mindre del av «hoved» området i detaljreguleringen. Rekkefølgen innen «hoved» området må vurderes i forhold til fornuftig utbyggingsrekkefølge på infrastruktur, ønske om dyrkning av jorda lengst mulig og anleggsperioder med belastning på allerede oppført bebyggelse.</p>	
<p>Boligtyper og antall boenheter Det er ok at det legges opp til eneboligbebyggelse på områdene B4 og BFS1. Forslagsstiller utfordres imidlertid til å se på muligheter for å organisere eneboligbebyggelsen på en måte som gir en høyere utnyttelsesgrad enn tilfellet er ved tradisjonelle selvbyggertomter.</p> <p>Det er en god ide å tenke blokkbebyggelse og terrassering av disse på tomtene mot Masetvegen.</p> <p>I oppstartsmøte er det ut fra jordvern – og landbruksfaglige vurderinger antydnet minimum 4 boliger pr. dekar. Det er tidligere gitt tilbakemelding på at kravet er tolket til å være knyttet til arealet som i dag er dyrket mark, og ikke eksisterende grønstruktur som inngår i planområdet. Det</p>	

<p>er ønskelig å opprettholde kravet om en høy utnyttelse, og ikke gå ned mot tallet som ligger i kommuneplanen. Dette begrunnes med at matjord har fått et enda tydeligere vern de siste åra iforhold til tidspunkt for vedtak av kommuneplanen. Forslagsstiller tar en opptelling av ca. antall boliger innenfor hele området ut illustrasjonsplaner som foreligger.</p> <p>I reguleringsplanen må det framgå hvordan man sikrer at området får høy nok utnyttelsesgrad både underveis og ved ferdigstilling av området. Forslagsstiller kommer med forslag til hvordan dette kan gjøres.</p>	
<p>Plankartet</p> <p>Illustrasjonsplanen viser en organisk og fin grønstruktur. I reguleringsplanen bør det ses på om avgrensningen av byggeområdene kan få en litt mer organisk avgrensning og at en heller gjennom reguleringsbestemmelsene kan gi fleksibilitet. Kommunen frykter at det ved detaljregulering kan bli vanskelig å videreføre de gode intensjonene som er vist i illustrasjonsplanen, og at resultatet kan bli utbygging helt ut til formålsgrense. Det foreslås å utvide friområdene til byggegrensene i byggeområdene, og at byggegrensa dermed kan utgå/ligge i formålslinja.</p> <p>Det stilles spørsmål om forbindelsen merket G8 i kartet er bred nok til å kunne romme vegetasjon, dette for å sikre at forbindelsen får et grønt preg.</p>	
<p>Drift og vedlikehold av ferdig område</p> <p>Fra forslagsstillers side uttrykkes det bekymring for hvordan friområdene skal driftes ved ferdigstilling av området og hvordan eventuelle dyrkningsarealer skal ivaretas. Det er frykt for at det blir skjemmende hvis ingen vil ta ansvar.</p> <p>Det er forventet at området blir tilrettelagt med dyrkningsparseller, da det er matjord som bygges ned. Det må legges tydelige føringer i planen for hvordan dette skal opparbeides og organiseres.</p> <p>Det diskuteres om det kan tas inn en heftelse på boligene om at alle plikter å være medlem av en velforening som opprettes for området. Velforeningen vil da være ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområder. Det vurderes også om dette kan tas inn i reguleringsbestemmelsene. Forslagsstiller kommer med forslag til hvordan dette kan gjøres.</p>	
<p>Renovasjon</p> <p>Det bes om at forslagsstiller tar kontakt med Sirkula for å finne frem til en fornuftig renovasjonsløsning for området. Løsningen må forankres i reguleringsplanen.</p>	

Videre framdrift

Det er avtalt møte 11.11.2019 for ny gjennomgang av revidert planforslag. Planmaterialet må sendes over til kommunen en uke i forkant av møtet.

Planforslaget kan forventes lagt frem for 1. gangs behandling i januar. Det tas imidlertid forbehold om at planforslaget er komplett utarbeidet, herunder også de delfeltene som skal detaljreguleres.

Med hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Tina M Østby
planrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.