



Stavsberg Utvikling AS
c/o Block Watne AS Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

Vold og Lund - forberedelser for detaljregulering av fase 3 - Notat fra møte 27. januar 2019

Ole Kristian Embretsen, Block Watne, hadde bedt om felles møte med Hamar kommune og Ringsaker kommune for å forberede regulering og utbygging i fase 3 som berører begge kommuner.

Møtedeltakere:

Ole Kristian Embretsen og Dag Vegard Lund fra Block Watne/Stavsberg Utvikling.
Kjetil Wold Henriksen og Invill Sveen fra Hamar kommune.
Anne Gunn Kittelsrud og Johanne Aasnæs Sørum, Ringsaker kommune.

I møtet ble det lagt fram erfaringer fra gjennomførte planprosesser og utbygging, tanker om ulike varianter for videre planprosess og mål for videre utbygging.

Block Watne orienterte om at det er inngått forliksavtale med eier av Lund søndre som krever forskyvning/utvidelse av bredden på sone for grønnstruktur fra tunet og sørover for fri sikt ut over åpne ubebygde områder. Dette gjelder primært byggeområde BR7 på 800/1 i Ringsaker kommune. Det er ingen innvendinger mot en slik endring fra kommunenes side.

Block Watne la i møtet fram en oversikt over status for utbyggingen og en rekke tema som de ønsker å drøfte for å vurdere endringer i forhold til gjeldende plan. Det meste gikk på tema for detaljregulering og noe på drift og utbyggingsavtaler.

Noen viktige punkt som grunnlag for videre planarbeid:

- Det bekreftes at framlagt mulighetsstudie fortsatt anses som et godt utgangspunkt for videre utvikling av området, slik det framgår av brev fra kommunene til departementet 13.10.17.
- Kommunene er positive til økt grad av utnyttning; at grad av utnyttning og antall boenheter per daa tilpasses forventninger til utnyttning ved nedbygging av dyrket mark og utvikling av nye bydeler anno 2019. Det forventes at alle delområder minimum oppfyller kravene til grad av utnyttning og antall enheter per daa som angitt for områdereguleringen.
- VAR-område generelt, og kapasitet for overvann og avløp spesielt, er begrensende for utbyggingsvolum slik situasjonen er nå. Det var enighet i møtet om at VAR-kapasitet håndteres i rekkefølgebestemmelser i videre regulering og ikke skal være begrensende for mulig økt grad av utnyttning gjennom arealplan.
- Dersom områdereguleringsplanen tas opp til revisjon, må en vente at alle sider ved planen kan være gjenstand for endring. I utgangspunktet er det ikke ønskelig å endre områdereguleringsplanen.

- Det er viktig å skille mellom områderegulering og detaljregulering i gjeldende plan. Intensjoner og rammer for områdereguleringen er utgangspunkt for detaljregulering for fase 3. Bestemmelser knyttet til detaljregulering for fase 1 og 2 er erfaringsgrunnlag, men ikke bindende for detaljregulering for fase 3.
- Detaljregulering for fase 3 kan gå over arealer i begge kommuner. Kommunene finner en løsning på hvordan dette håndteres formelt. En kommer tilbake til det når forslagsstiller har langt fram konkrete forslag til inndeling og avgrensning av områder for detaljregulering.
- Kommunene tar informasjon og synspunkter fra utbygger til orientering og ber om at det legges fram konkrete forslag til prinsipper for detaljregulering med oversikt over ønskede endringer/forslag til nye bestemmelser og revisjon av formingsveileder. Dette kan være grunnlag for et felles oppstartsmøte for detaljreguleringsplan.
- En er innstilt på å finne løsninger som kan brukes i begge kommuner. Dette gjelder parkeringskrav mm.
- Kommunene forutsetter også at endringer ikke fører til redusert kvalitet eller standard for visuelle og funksjonelle kvaliteter i private og felles/offentlige områder.
- Grunnprinsippet om at fellesarealer, vegger, grønnarealer etc opparbeides i takt med utbygging av boliger ligger til grunn. Det er ikke noe til hinder for at områder som egner seg for det, kan ferdigstilles tidligere enn angitt. Rekkefølgekrav om at GPR1, GPR2 og GPR3 skal bygges ut i fase 3 tolkes til at det skal bygges ut «senest» i fase 3. Området for GPR1, GPR2 og GPR3 inngår ikke i arealet for områderegulering og opparbeiding kan gjøres på grunnlag av vedtatt detaljregulering uavhengig av framdrift i detaljregulering for fase 3. Kommunene ønsker at dette området og hovedferdselsårer kommer på plass så raskt som mulig av hensyn til boliger i fase 1 og 2.
- Kommunene ønsker fortsatt å beholde prinsipp om vekselvis utbygging i de to kommunene.

Ulike krav til utforming av regulerte vegarealer i de to kommunene ble også nevnt i møtet. Siden RE teknisk drift i Ringsaker ikke var tilstede i møtet, ble dette temaet tatt opp med RE-leder Tor Simonsen i etterkant. Svaret er at Ringsaker er åpne for å se på dette på nytt sammen med Hamar med sikte på samordning av kravene til vegger i de to kommunene slik at bydelen på Vold og Lund kan framstå enhetlig i overgangen over kommunegrensen.

Når det gjelder møtестruktur framover, legges det opp til felles møter der begge kommuner deltar. Dette forutsettes i startfasen med avklaringer av forholdet til områdeplanen og videre for detaljreguleringer så langt det gjelder begge kommuner. Dersom det konkluderes med planområder som ligger i bare én kommune, er det like fullt viktig å sikre gjensidig dialog og informasjon.

Med hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Johanne Aasnæs Sørum
Planrådgiver

Brevet godkjennes elektronisk og sendes uten underskrift.

Kopi til:

"Block Watne v/Ole Kristian
Embretsen
Block Watne v/Dag Vegard Lund
Hamar kommune
Hamar kommune v/Ingvill Sveen
Hamar kommune v/Kjetil Wold
Henriksen
Tor Simonsen

Postboks 4063 Postterminalen 2306 HAMAR

Strandsagvegen 3 2383 BRUMUNDDAL