



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

Voll og Lund søndre - detaljregulering fase 3 - oppsummering fra møte 8/11-2019

Tilstede i møtet:

Stavsberg utvikling AS, Ole Kristian Embretsen, ole.kristian.embretsen@blockwatne.no

Sweco v/Ali Adjou, ali.adjou@sweco.no

Robert Franz, robert.franz@sweco.no

Kjell Ekeberg, kjell.ekeberg@sweco.no

Simone Hoogeveen, simone.hoogeveen@sweco.no

Hamar kommune v/Kari Nilssen kari.nilssen@hamar.kommune.no

Ringsaker kommune v/ Anne G Kittelsrud anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no

og Johanne Aa. Sørum johanne.sorum@ringsaker.kommune.no

Forfall: Ingvill Sveen, Hamar kommune ingvill.sveen@hamar.kommune.no

Møtet fant sted i Vangsvegen 143, Hamar og kom i stand etter initiativ fra Stavsberg utvikling AS. Møtet var et forberedende informasjonsmøte i forkant av formelt oppstartmøte. Målet med møtet var at forslagsstiller ønsket å gi info om hva de arbeider med og tenkt framdrift som grunnlag for foreberedelse for formelt oppstartmøte. Det var også noen spørsmål til kommunen.

Vesentligste endringer/tema som skisseres for detaljregulering av fase 3:

- Omlegging av hovedtrasé for blågrønnstruktur i nedre del av området.
- Endringer i kjøreadkomst fra Aluvegen. Målet er blant annet å begrense antall kryssingspunkter mellom blågrønnstruktur og veger.
- Støyskjerming, trafikkstøy fra Aluvegen. Løsning i forhold til kommuneplanbestemmelser i to kommuner.
- Økt grad av utnyttning. Økt andel leiligheter i blokk.

Tema fra dialog i møtet:

- Planavgrensing: Utbygger tar sikte på et areal for områdeplanens fase 3 vest for gjennomgående, grønnstruktur/bydelspark i eksisterende områdeplan, begrenset i sør mot kommunal veg Ajerhagan og i nord mot eksisterende grusveg m adkomst til Lund S. Ringsaker kommune spør hvorfor planarbeidet for fase 3 og 4 legges opp slik at en mindre del av fase 4, øst for tunet på Lund S, blir stående igjen og verken inngår i detaljreguleringssforslag for BR13 og BR14 (del av fase 4) eller foreslått planområde for detaljregulering fase 3. Kommunene anbefaler at planområde ved oppstart går ut over arealet for detaljplankrav og også dekker områder for mulige/aktuelle endringer/justeringer i områdereguleringen. Ved forslag om nye/endrede avkjøringer (mer info i punkt nedenfor), anbefaler kommunene at planforslaget omfatter nødvendige arealer ut i Aluvegen.

Grøntdrag/smie, bydelspark og lekeplass ULR1 inngår i utgangspunktet ikke i krav om detaljregulering og kan bygges ut med hjemmel i områdeplanen. Men det foreslås endringer for deler av dette. Endringsområde kan inngå i detaljregulering. Om aktuelle endringer, se punkter nedenfor.

- Behov for evaluering av fase 1-2. Kommunen har behov for en evaluering av gjennomføringen av fase 1 og 2 i forkant av regulering for fase 3. Primært en erfaringssamling fra ulike fagområder i kommunene, men erfaringer drøftes gjerne med utbygger og bør være grunnlag for videre reguleringsplanarbeid. Det er ønskelig at framdrift tar hensyn til dette.
- Økt grad av utnytting, boligsammensetning/boligtyper. Kommunene er ikke negative til økt utnytting i seg selv. For Hamar kommune er det viktig at mål om tett/lav boligbebyggelse i hovedsak videreføres og at det primært bygges boliger som er attraktive for barnefamilier. Erfaring tilsier at dette er boliger med hage og «enebolig-/rekkehuskvaliteter». HK er skeptisk til vesentlig økt andel leiligheter i blokk fordi slike boliger bør lokaliseres nærmere sentrum. Lokalisering i forhold til by-/kommunesentra tilsier ikke høy andel blokkbebyggelse, heller ikke for Ringsaker. Det er viktig at det hele tiden foreligger en oppdatert oversikt over antall boenheter, boligtyper, grad av utnytting mm, og at denne presenteres slik at både helheten, status for ulike faser (opprinnelig/gjennomført/planlagt) og fordeling mellom kommunen vises.
- Grønnstruktur og utbyggingsrekkefølge for dette (se også punkt om lekeplassdekning mm under). Tidlig ferdigstilling av infrastruktur som grønnstruktur/leke og oppholdsarealer, turveger, gs-veger mm er suksessfaktor for boligbygging på Martodden. Hamar anbefaler at slikt prinsipp legges til grunn for videre utbygging på Lund/Voll. Begge kommunene forventer at bydelspark bygges ut nå/i tidlig del av fase 3.

Det foreslås omlegging av hovedtrasé for blågrønn struktur i nedre (sørvestre) del av planområdet. Forslagsstiller ønsker å flytte traséen vestover og samle avrenningslinjene i området i ett bekke drag. Dette må avklares gjennom detaljreguleringsforslag.

- Løsninger for lekeplassdekning og uteoppholdsarealer. Det kom opp spørsmål i møtet om det kunne være aktuelt å vurdere andre løsninger enn tradisjonelt sentrallekefelt/strøkslekeplass med balløkke i øvre del av området (ULR1). Tiltakshaver viste til deler av Superkilen i København som forbilde. Til det sier Ringsaker kommune at en skal undersøke om nordre del av Voll og Lund kan ses i sammenheng med Stavsberg skoles uteområder og om dette kan ha betydning for funksjonskrav til grønne arealer i utbyggingsområdet. Kommunene er ellers positive til alternative løsninger med desentraliserte leke- og oppholdsarealer som er integrert i blågrønn struktur. Alternative løsninger krever konkrete bestemmelser som sikrer funksjonelle krav, kvalitet og gjennomføring.
- Støy. Kravene i TEK må oppfylles for innendørs lydnivåer. Alle boliger skal ha tilgang til støyskjermet uteoppholdsareal. Det er ikke nødvendig å lage ulike løsninger i de to kommunen på grunn av ulike kommuneplanbestemmelser. Kommunene er villig til å vurdere felles løsning for hele strekningen. Hamar kommune har kommuneplanbestemmelser som ikke aksepterer sammenhengende støyskjermer langs veg, men legger opp til lokal andre løsninger/lokal skjerming. Hastighetsnivå har betydning for støysituasjonen. Hamar kommune anbefaler beregning av vegstøy for 40 km/t i Aluvegen i tillegg til nåværende. Dette kan eventuelt være grunnlag for dialog med vegmyndigheten om redusert hastighet. Ringsaker kommune støtter dette.

- Overvann. Hamar kommune har opplyst at avrenning/påslipp fra området ser ut til å være i største laget/mer enn forutsatt og er bekymret for dette av hensyn til byområder nedstrøms. Utbygger opplyser at overvannssystem og fordrøyning ikke er fullt ut utbygd ennå. Det opplyses også at alle boligområder er bygd ut med lokal overvannshåndtering der alt overvann og takvann infiltreres tilbake til grunnen med fordrøyning og infiltrasjon under parkeringsplasser og grønnarealer mm. Det skal ikke være mer avrenning for byggeområdene enn avtalt. Hvis avrenning fra området er større enn forutsatt, så antar utbygger at dette kommer fra en overvannsledning fra arealer utenfor planområdet. Utbygger skal undersøke hvor denne kommer fra og hva som kan gjøres. Detaljregulering må ta høyde for oppdaterte anbefalinger for klimaframskrivning jf. Klimaprofil for Hedmark (Klimapåslag 40%).

Kommunene mener det er positivt at Sweco tenker fordrøyning og infiltrasjon i hele grøntdraget og at en styrer mot en plan for grønn og blå struktur integrert.

- Planmateriale. Kommunen anbefaler at det lages nytt selvstendig sett med plankart, bestemmelser og beskrivelse og at en påser at intensjonene i områdeplanen videreføres.

Forslagsstiller antydnet mulighet for å juridisk bindende illustrasjonsplan for delområder i stedet for detaljerte bestemmelser.

- Formingsveileder. Eksisterende veileder begynner å bli utdatert på flere tema/fagområder. Det anbefales at det lages en ny/revidert utgave av formingsveilederen. Kommunene spør om det er aktuelt/mulig å legge inn mulighet for parsellhager etc i området. Kommunen presiserer behovet for god lyssetting og etterspør også en lysplan, spesielt for gang- og sykkelområdet, grøntdrag/bydelspark.
- Framdriftsplan. Framlagt forslag anses som svært optimistisk, og kan være urealistisk. Kommunene mener at formelt oppstartmøte i desember 2019 ikke er realistisk, og anbefaler januar 2020 (tidligst).
- Utbyggingsavtale. Gjeldende avtale omhandler fase 1 og 2. Det er aktuelt med utbyggingsavtale også for fase 3 og 4. Dette må avklares i eller i etterkant av oppstartmøte. Erfaringer så langt blir viktig også her.
- Medvirkning. Kommunene forventer at beboere i området inviteres til å gi innspill til videre utbygging; hva som fungerer og er bra, og eventuelt hva som savnes.

Momenter i referat fra møte 27.2.2019 er gjennomgått av kommunene, er fortsatt aktuelle og står ved lag. Se vedlegg.

Tilføyelse etter møtet: Utomhusplan for Stavsberg skole følger vedlagt til orientering. Terrengforhold og hensynet til tunet på Lund S tilstier at regulert lekefelt ULR1 bør opprettholdes som del av blågrønnstruktur og at denne naturlige sletta bør utnyttes på hensiktsmessig måte. Om det kan være riktig å justere krav til funksjon og opparbeiding for ULR1, må ses i sammenheng med resten blågrønnstrukturen i Voll og Lundområdet og skoleområdet og eventuelt avklares gjennom planprosess.

Med hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

Johanne Aasnæs Sørum
Planrådgiver

Kopi til:

*Block Watne v/Ole Kristian Embretsen
Hamar kommune v/Ingvill Sveen
Hamar kommune v/Kari Nilssen
Sweco v/ Ali Adjou
Sweco v/ Robert Franz
Sweco v/ Simone Hoogeveen
Sweco v/Kjell Ekeberg