



Norconsult v/Arnstein Dale

Referat fra møte 11.11.19

Plannavn:	Øverkvern nord
Arealplan-ID:	2018010914
Arkivsak-ID:	18/603
Møtedato:	14.11.2019

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 Forlagsstiller har jobbet videre med planmateriellet. Det var ønskelig med ny gjennomgang med kommunen.	Ansvar
Områderegulering og detaljregulering Forlagsstiller ønsker å detaljplanlegge to delfelt for å kunne komme i gang med utbyggingen, uten ny planprosess. Kommunen har stilt seg positiv til dette tidligere i prosessen. Det forutsetter imidlertid at det utarbeides egne plankart og egne bestemmelser for områdene som	

<p>detaljplanlegges. Dette for å gjøre planleggingen og plandokumentene entydige. Kommunen har tidligere erfaring med at plankart og planbestemmelser for henholdsvis områdeplan og detaljplan i ett og samme dokument, vanskeliggjør forståelsen og bruken av planen. Kommunen er derfor tydelig på at det må utarbeides separate plankart og bestemmelser for de to reguleringene, men at planene kan fremmes parallelt. Det kan også være aktuelt å tillate utbygging av område BFS1 og BSF2 direkte etter områdeplanen, uten ytterligere krav om detaljregulering, forutsatt at ønsket utbygging er i samsvar med områdeplanen. Det samme gjelder område BFS3 som er regulert tidligere. Denne løsningen mener kommunen gir utbygger tilstrekkelig fleksibilitet.</p>	
<p>Vann, avløp og overvann</p> <p><i>Overvann:</i> Det er ønskelig å få overvann rett ut i Brumunda. Normalt ønsker man ikke takvann kobla på overvannet, men i dette tilfellet bør det vurderes som en løsning for å slippe erosjon i bratte områder. Stikkrenne under Masetvegen må skiftes for å gi økt kapasitet. Det bør etableres fordrøyning av overvann ved BBB6 for å få kontroll på vannet og at det ikke strømmer ukontrollert over Masetvegen. Det må undersøkes om eksisterende bekkeløp ut i Brumunda har kapasitet til å ta mer overvann eller om det må gjøres tiltak. Berørte grunneiere må også kontaktes.</p> <p><i>Spillvannsledning:</i> Spillvannsledningen som ligger i Masetvegen må oppgraderes over en strekning på 300-350m, litt avhengig av påkoblingspunkter, før det kan tillates utbygging. Det ligger i dag en 200mm betongledning. Ledning må oppgraderes til nødvendig dimensjon, og legges fra oppgradert spillvannsledning i Masetvegen.</p> <p><i>Vannledning:</i> Det er foreslått ringledning mellom Nordåsvegen og Masetvegen. Det er forskjellig trykksoner, og det må inn en reduksjonsventil, som gjør at det blir forsyning fra 2 sider, uten reel ringledningseffekt.</p> <p>ETTERSKRIFT: Forsyningen med vann er noe komplisert med pumper som blant annet går mot justert ventil. Forbruket vil endre seg mye ved utbygging, og det er forskjellig høydebasseng som påvirker. Her må det til særmøter med teknisk for å komme frem til riktig løsning. Berntsen sjekker om det er oppdaterte data som ligger i GEMINI.</p>	<p>Forslagsstiller</p> <p>Berntsen</p>
<p>Veger</p> <p>I område G2 bør det reguleres gang- og sykkelveg og ikke turveg som tidligere diskutert. En ser at dette blir den viktigste gang- og sykkelforbindelsen til sentrum, og at denne derfor bør vintervedlikeholdes. Det er tidligere vist forslag på hvordan vegforbindelsen må legges i terrenget for å tilfredsstille stigningskrav. Denne løsningen bør legges inn i plankartet, med en tilhørende bestemmelse som gir fleksibilitet til å justeres traseen noe i forbindelse</p>	

<p>med prosjektering/bygging så lenge hovedforbindelsen blir beholdt. I reguleringsbestemmelsene bør det tas inn rekkefølgekrav om at denne skal etableres før det gis brukstillatelse for boliger innenfor området BKS1 – 5 og BBB2.</p> <p>Universell utforming av forbindelsen er vanskelig som følge av bratt terreng. Det må tilstrebes så god stigning som mulig, samtidig som det må være en fornuftig tilpasning til det bratte terrenget. Hovedatkomsten inn til boligområdet vil gi universelt utformet adkomst til området.</p>	
<p>Reguleringsbestemmelser</p> <p>Det gjenstår en del arbeid med å ferdigstille reguleringsbestemmelsene, da det er mange detaljer som det må tas stilling til, samt sikre entydighet ifht plankartet.</p> <p>Kommunen foreslår at det tas et eget arbeidsmøte på dette når forslagsstiller mener å ha kommet langt nok i planframstillingen. Bollestad og Østby kan bidra på et slikt møte. Forslagsstiller sender over siste versjon av bestemmelser i forkant.</p> <p><i>Utnyttelsesgrad</i> - Det vurderes som tilstrekkelig å kun sette minimums utnyttelsesgrad på de ulike delfeltene. En antar at maks utnyttelse ikke er nødvendig ut i fra områdets beliggenhet.</p> <p><i>Grønnstruktur</i> - Kommunen er opptatt av å sikre god grønnstruktur innenfor planområdet, og mener at foreslåtte krav forsvinner litt i reguleringsbestemmelsene. Det er behov for å tydeliggjøre, og en foreslår at det utarbeides egen plan for grønnstruktur og at det stilles rekkefølgekrav til at denne planen skal foreligge innen det kan gis byggetillatelse innenfor «hovedområdet».</p> <p>Universell utforming – Det må fastsettes hvor stor andel av boligene som skal være universelt utformet. Forslagsstiller gjør en vurdering på hva som er fornuftig andel i forhold til det som er skissert.</p>	Forslagsstiller
<p>Videre framdrift</p> <p>Det avtales et arbeidsmøte for å komme i mål med plankart og reguleringsbestemmelser. Når dette er på plass vil det være lettere å fullføre planskrivelsen</p>	

Med hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Tina M Østby
planrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.