

 <p>Sør-Odal kommune</p>	<p>OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING</p> <p>PLAN ID 419201801</p> <p>KORSMOENGA BOLIGOMRÅDE</p>
Møtedato/-sted:	01.02.2018 – Sør-Odal kommune – Rådhuset – Møterom Korsmo

1. Møtedeltagere

Deltagere fra tiltakshaver/forslagsstiller	Sør-Odal kommune
Hanne Karin Tollan – Landskapsarkitekt mnlå	Morten Andreassen – Enhetsleder teknisk enhet
Stian Svendsen – Block Watne	Per Julsrud – Avdelingsleder plan- og byggesak

2. Parter

Tiltakshaver	
Handelsbygg Holding AS / Block Watne	Stian Svendsen

Planmyndighet	
Sør-Odal kommune	Morten Andreassen

Kontaktpersoner

Tiltakshaver	
Navn:	Block Watne AS v/ Stian Svendsen
Adresse:	Jernbanegata 10, P.b. 525
Postnummer/-sted:	2203 Kongsvinger
Mobil:	909 60 379
E-post:	Stian.svendsen@block.watne.no

Forslagstiller/Plankonsulent:	
Navn:	Hanne Karin Tollan – landskapsarkitekt mnlå
Adresse:	Nordvegen 72
Postnummer/-sted:	1930 Aurskog
Mobil:	470 56 930
E-post:	post@hannekarin.no

Utbygger / byggherre:	
Navn:	Block Watne AS v/ Stian Svendsen
Adresse:	Jernbanegata 10, P.b. 525
Postnummer/-sted:	2203 Konjsvinger
Mobil:	909 60 379
E-post:	Stian.svendsen@block.watne.no

Sør-Odal kommune	
Navn:	Morten Andreassen
Adresse:	Øgardsvegen 2
Postnummer/-sted:	2100 Skarnes
Mobil:	417 45 517
E-post:	Morten.andreassen@sor-odal.kommune.no

3. Bakgrunn og målsettinger for planarbeidet

<p><i>a. Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene</i></p> <p>Formål med planarbeidet er tilrettelegging for boligutvikling og etablering av et nytt forretningsbygg på inntil 2000m² BRA for detaljvare-/dagligvarehandel på Korsmo. Utbyggingsområdet er vurdert attraktivt for bolig- og handelsetablering som følge av lokalisering innenfor sentrumssonen til Skarnes, og med nærhet til eksisterende og planlagte boligområder. Kommuneplanens krav og føringer til boligformål og forretningsformål er forutsatt ivare tatt i planarbeidet. Korsmo-området er prioritert for boligutvikling i planperioden og har god beliggenhet til formålet som følge av nærhet til kollektivtilbud, sentrumsfunksjoner, skole og barnehage. Det legges til grunn at kun en forretning kan etableres i området. I planarbeidet vil det bli innarbeidet en rekkefølgebestemmelse i forhold til flytting av skytebanen før det gis brukstillatelse til boligformål. Forretningsbygg kan etableres før flytting av skytebanen.</p>
<p><i>b. Eventuelle politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet</i></p> <p>Planutvalget vedtok 4.10.2016, sak PS-021/16, at Handelsbygg Holding AS kan gå videre med å utarebeide reguleringsplan for eiendommen gnr 84 bnr 7 m.fl.</p>
<p><i>c. Spørsmål om utvidelse av planområdet ifht tidligere angitt planområde</i></p> <p>Planutvalget har tidligere diskutert en ev. utvidelse av planområdet. Det er derfor ikke behov for ny behandling i Planutvalget for denne utvidelsen.</p>

2. Planområdet / eiendomsforhold

Type plan	Detaljregulering
Konsekvensutredning*	Er gjennomført i forbindelse med Kommuneplanens arealdel 2013-2024
Plan ID	0419201801
Navn på planen	Korsmoenga boligområde
<i>*Avklaring av plantype og konsekvensutredning skal bygge på en vurdering av planen/tiltaket iht til KU-forskriften.</i>	
<p>Aktuelt planområde ligger på vestsiden av E16 og omfatter eiendommene gnr 84 bnr 7, 119 og 192. Området ligger ca 1 km sør for fv 24 og brua som fører over Glomma til kommunesenteret Skarnes. Adkomst er forutsatt fra E16 via Korsmovegen. Området er i hovedsak ubebygget.</p> <p>Eiendommene gnr 84 bnr 119 og 192 i kryssområdet mellom E16 og Korsmovegen har eksisterende bebyggelse/gårdstun. I sør ligger en skytebane med tilhørende bygg og anlegg. Eiendommene gnr 84 bnr 15 og 175 i nord er det eksisterende boliger. Naturmiljøverdier er registrert vest i området.</p>	

Avgrensning
<p>Planens avgrensning dokumentert før oppstartsmøte følger feltgrenser BF2-3 og B3 i gjeldende kommuneplan. Avgrensning er i samsvar med føringer gitt i regionalt planforum 25.02.16. Endelig avgrensning vil bli fastsatt i samsvar med føringer fra Sør-Odal kommune ved oppstart av reguleringsarbeidet.</p> <p>Felt B1 og B2 forutsettes regulert til boligformål i samsvar med kommunens føringer. Felt F1 forutsettes regulert til forretningsformål. Hensiktsmessig arealstørrelse for realisering av forretningsbygget er vurdert å være ca 5 daa.</p> <p>Felt BN1 videreføres med kombinert formål bolig/næring i samsvar med gjeldende kommuneplan. Forretningsformål/handel tillates ikke.</p> <p>Det fremkom i oppstartsmøtet et ønske fra tiltakshaver om å øke planområdet til å gjelde flere eiendommer på andre siden av Korsmovegen i tillegg til noe omrokkering av plassering av formålene innenfor planområdet.</p> <p>Det nye foreslåtte planområdet vil i tillegg inkludere eiendommene gnr. 84 bnr. 8, 9, 158, 179 og 185.</p> <p>Arealstørrelse: Totalt ca. 60 daa. Av dette ca. 5 daa til forretningsformål</p> <p><u>Nåværende arealbruk/bebyggelse:</u> Delvis ubenyttet, dyrkbar jord og noe eksisterende boliger. Nord-Vestre del er myrområder. I Kommuneplanens arealdel er området avsatt til ny og eksisterende boligbebyggelse og en del til Hensynsone H360_1 (Skytebanen).</p> <p><u>Historikk:</u> Skytebanen ligger i søndre del av foreslått planområde Formannskapet i Sør Odal har drøftet saken og er prinsipielt positive til relokalisering av område for handelsetablering på Korsmo, men har forutsatt at det samtidig blir fokus på boligutvikling i området. Regionalt planforum har i møte 25.02.16 forutsatt at planspørsmålet behandles i samsvar med krav og føringer i gjeldende kommuneplan. Ved relokalisering av område for forretning er det viktig at feltene BF2 og BF3 inkluderes i planarbeidet, slik at ikke disse ligger igjen som forretningsområder etter at nytt forretningsområde er regulert inn i området.</p> <p><u>Alle eiendommene innenfor planområdet:</u> gbnr 84 bnr. 7, 8, 9, 119, 158, 179, 185 og 192.</p> <p><u>Andre rettighetshavere:</u> Søndre Odalen Skytterlag, Heimevernets område 04304,(Sør-Odal kommune, Eidsiva Nett AS).</p>

3. Planstatus / kommunale føringer

3.1	Status i kommuneplanen
	Kommuneplanens arealdel 2013-2024, vedtatt 29.10.2013 Planområdet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og næring.
3.2	Reguleringsstatus
	Planoppstart
3.3	Tilgrensende reguleringsplaner
	Ny plan overlapper del av reguleringsplan Korsmoenga Industriområde
3.3.1	Planarbeid på gang i området ev andre planer i området som kan berøre planen
	Ingen reguleringsplaner under arbeid i området. Båndlagt område i Kommuneplanens arealdel til fremtidig E16 ligger ca 150 meter vest for planområdet.
3.6	Eiendomsforhold/ berørte parter / interessegrupper
	<u>Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.):</u> Statens vegvesen vedrørende adkomst, eventuelt byggeavstand. Eier av skytebanen/skytterlaget(bruksrett). <u>Eiendomsgrenser:</u> Avgrensning mot nord går i grense mot gnr. 84 bnr. 175 og 169. Grense mot vest er usikker og må måles opp. De øvrige eiendomsgrensene er sikre i planens ytterkant og oppmåling er for disse ikke nødvendig.

4. Planprogram m.m

4.1	Planprogram
	Det er ikke behov for å utarbeide planprogram. <i>PBL § 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger</i> <i>For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1.</i>
4.2	Konsekvensutredning
	Konsekvensutredning for planområdet BF1, BF2 og BF3 ble gjennomført i forbindelse med Kommuneplanens arealdel 2013 – 2024, vedtatt 29.10.2013. Det er derfor ikke behov for KU.
4.3	Planbeskrivelse
	Det skal utarbeides en planbeskrivelse om rammer for og innhold i planforslaget. Planbeskrivelsen skal vise virkninger av planforslaget. Planbeskrivelsen skal også inneholde en ROS-analyse.
4.4	Reguleringsbestemmelser
	Reguleringsbestemmelsene for planområdet skal ta utgangspunkt i planbestemmelsene til Kommuneplan for Sør-Odal kommune 2013-2024. http://www.sor-odal.kommune.no/~media/planer-og-prosjekter/kommuneplanens-arealdel/bestemmelser-og-retningslinjer.ashx
4.5	Kartgrunnlag
	Planen utarbeides iht. gjeldende bestemmelser, jf. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledninger. Gjeldende plannormer fra Miljøverndepartementet, jf. "Veiledning om plan- og bygningsloven med forskrifter" (www.planlegging.no). Planbeskrivelse og planbestemmelser må leveres digitalt. Kommunen kan levere digitale kart og kopi av målebrev der det finnes.

4.6	Eventuelle revisjoner før 2. gangs behandling og etter sluttbehandling:
	I forbindelse med revisjoner ved eventuell 2. gangs behandling skal tiltakshaveren/utbyggeren levere revidert plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. I forbindelse med endelig behandling av planen leverer tiltakshaveren/utbyggeren revidert plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
4.7	Utnyttelsesgrad og byggetomtene:
	Stort fortettingspotensiale. Vises i plankart og bestemmelser.
4.8	Gebyr for kommunal behandling av det private planforslaget
	Jf. Sør-Odal kommunes gebyrregulativ gjeldende for 2018: http://sor-odal.kommune.no/kommunale-avgifter-og-gebyrer

5. Avklarings og utredningsbehov:

5.1	<u>Reguleringsformål:</u> <u>Type bebyggelse:</u> <u>Utnyttelsesgrad, høyder etc:</u>	Redgjøres for i planbeskrivelse Redgjøres for i planbeskrivelse Redgjøres for i planbeskrivelse
5.2	<u>Fortettingspotensialet:</u> <u>Estetikk og byggeskikk:</u>	Stort fortettingspotensial. Utformingen skal være skjermet og åpen på samme tid og ta hensyn til trygghet og universell utforming. Naturlige materialer anbefales. Legge inn et eget punkt om byggeskikk.

	Veg- og trafikkforhold.	
5.3	<u>Byggegrenser</u>	Må avklares med statens vegvesen mot E16. Ellers benytte avstandsbestemmelser jf Pbl. Hensynsone med byggegrense rundt hovedvannledningen.
5.4	<u>Rekkefølgebestemmelser</u>	Rekkefølgebestemmelser utarbeides for blant annet utomhusarealer og lekearealer.

5.5	<u>Adkomst</u>	Adkomst til området blir fra Korsmovegen
	<u>Gang- og sykkelveg/fortau</u>	Gangveg til Korsmofeltet må forlenges frem til planområdet
	<u>Parkering</u>	Må løses innenfor planområdet.
	<u>Kommunal infrastruktur</u>	Vann- og avløpsledning (hovedvannsledning til Nes) går gjennom området. 10 meter hensynsone på hver side av vannledningen. Dette må avklares med kommunalteknisk avdeling.

5.6	Offentlig- og private servicefunksjoner.	
	<u>Butikker:</u>	Nærmeste dagligvarebutikk ligger ca 500 meter i retning Skarnes sentrum.
	<u>Kollektivtilbud:</u>	Busstopp ca 700 meter mot Skarnes sentrum – ved enden av gamle Skarnes bru.
	<u>Annet:</u>	Ca. 700 m til gamle Skarnes bru (gangbru) som knytter Skarnes sentrum sammen.

5.7	<u>Adressering i planområdet</u>	Kommunen er adressemyndighet og står for tildeling av eventuelle vegnavn i området. Tildeling av vegnavn skjer i henhold til gjeldende standard.
5.8	<u>Terrengforhold, topografi, landskap, vegetasjon</u>	Relativt flatt men noe kupert rundt skytebanen. På store deler av området er det skog og dyrkbar jord og noe fjell. Nordvestre del er ca halvpart torv og myr.
5.9	<u>Solforhold, utsikt, vind og lokalklima</u>	Gode solforhold. Redegjøres for i planbeskrivelsen.
5.10	<u>Grunnforhold</u>	Torv og myr, hav- og fjordavsetning, elveavsetning.

5.11	<u>Helse, miljø og sikkerhet.</u>	
	<u>Støy (veg, bane, industri, skytebane):</u>	Området ligger innenfor rød og gul støysone for hele området. Dette inbefatter vegstøy og i vestre del av området støy fra skytebanen. Tiltak mot støy fra veg og skytebane må vurderes ift. støyutredning. Bygningsutforming er gunstig ift. å skjerme mot støy på uteareal. Støyskjerm / voll bør i ideelt sett ligge nærmest støykilden.
	<u>Støv:</u>	Luftforurensning må vurderes. Redegjøres for i planbeskrivelsen.
	<u>Elektromagnetisk stråling, radonforekomst: annen forurensning m.m.):</u>	Radon aktsomhet – Usikker i B1 område, moderat til lav i øvrige deler av planområdet.
	<u>Behov for dokumentasjon, beregninger etc:</u>	Krav til støyutredning både fra veg og skytebane. Det må foreligge en støyutredning når planen legges ut til offentlig ettersyn.
	<u>Risiko- og sårbarhetsanalyse.(for eksempel geotekniske undersøkelser, flomfare, høyspent, støy, radon og annen forurensning)</u>	

5.12	<u>Verneinteresser.</u>	
	<u>Automatisk fredete kulturminner:</u>	Må sjekkes ut. Mot sør- øst, rett på utsiden av planområdet, mot elva, er det plassert et minnesmerke for falne soldater ved trefninger mot tyskere under invasjonen i 1940.
	<u>Biotoper:</u>	Det er avmerket truede arter ved planlagt adkomstveg inn til feltet. Må sjekkes ut.

	<u>Grønnstruktur:</u>	På hele området er det noe skog av høy bonitet og middels bonitet med innslag av dyrkbar jord av og en del med svært god jordkvalitet.
	<u>Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, landskapsanalyse:</u>	Redegjøres for i planbeskrivelsen. Med utforming av utearealer bør det tas hensyn til uterommets kvalitet og trygghet. Trær bør bevares i stor grad.
	<u>Naturmangfoldloven (vurderes etter §§ 7-12)</u>	Redegjøres for i planbeskrivelsen.
5.13	<u>Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge:</u>	Utbygger/forslagsstiller vurderer dette nærmere.
5.14	<u>Tilgjengelighet for alle/Universell utforming:</u>	Skal tas hensyn til. Redegjøres for i planbeskrivelsen. Funksjonshemmedes råd må involveres i prosessen.
5.15	<u>Terrengforhold/bratte områder:</u>	Relativt flatt, med en liten høydeforskjell ved standplass til dagens skytebane.
	<u>Uterom:</u>	Utbygger/forslagsstiller vurderer dette nærmere.
	<u>Folkehelse:</u>	Utbygger/forslagsstiller vurderer dette nærmere.
	<u>Formelle og uformelle sosiale møteplasser:</u>	Utbygger/forslagsstiller vurderer dette nærmere.

6	Krav til planmaterialet	
6.1	Kartgrunnlag	Bestilles via Infoland
6.2	Forhold til andre interesser som vurderes for avklaring i planprosessen:	<p>Temadata – se kommunens kartløsning på nett http://kart.sorhedmark.no</p> <p>Naturmangfold, naturvern</p> <p>Kulturminner, SEFRAK</p> <p>Samfunnssikkerhet og beredskap</p> <p>Rekreasjon</p> <p>Trafikale forhold:</p> <p>Friluftsliv, turveger, bekker, stier og skiløyper m.m.</p> <p>Områdekvalitet - bokkvalitet</p> <p>Eventuelt andre forhold</p>

6.3	Fremdriftsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Oppstartvarsel. Tiltakshaver annonserer planoppstart i lokalavisen Glåmdalen, samt varsler alle som berøres av planarbeidet. Kommunen legger ut oppstartvarsel og tilsendt varslingsmateriale på kommunens hjemmeside: http://www.sor-odal.kommune.no/planer-og-prosjekter/planer-under-arbeid • Tiltakshavers anslåtte fremdrift: <ul style="list-style-type: none"> Uke xx: Oppstartvarsel Uke xx: Frist merknader Uke xx: Planforslag Uke xx: Behandling av planforslag i kommunen (Møteplan foreløpig ikke satt)
6.4	Oppfølging	<p>Kommunen fremskaffer eller bistår med tilgang til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommuneplan for Sør-Odal kommune 2013-2024. Dokumentene sendes som filer i pdf eller tiltakshaver henter ut filene selv fra kommunens hjemmeside: http://www.sor-odal.kommune.no/planer-og-prosjekter/kommuneplan • Varslingsliste <ul style="list-style-type: none"> - Kommunens generelle varslingsliste oversendes. - Naboliste med grunneiere oversendes på forespørsel <p>Kommunen kan på forespørsel bistå med å fremskaffe opplysninger om andre eventuelt berørte som ikke fremgår av kommunens generelle varslingsliste eller nabo oppgave.</p>
6.5	<p>Kartgrunnlag kan bestilles via www.infoland.no Kommunen kan på forespørsel bistå med å fremskaffe link til SOSI-fil med kartgrunnlag.</p>	

7	Kontaktpersoner i Sør-Odal kommune:	
	Planrådgiver (Kommuneplan)	Ingunn C. B. Moss kontor: 62 96 80 21 Ingunn.Brondbo.Moss@sor-odal.kommune.no
	Byggesaksbehandler	Bjørn Viken kontor: 62 96 80 74 Bjorn.Viken@sor-odal.kommune.no
	Veg/Vann/Avløp	Kjell Ola Aamodt kontor: 62 96 80 32 KjellOla.Aamodt@sor-odal.kommune.no
	Andre kontaktpunkter knyttet til arbeidet:	
	Strøm, fiber, etc.	Eidsiva energi AS, Telenor etc
	Telefon m.m.	Telenor
	Regionale myndigheter, interesseorganisasjon, lag og foreninger, m.m.	Standard varslingsliste Vedlagt referat
	Naboer og andre som er berørt av planen	Naboliste fra Matrikkelen