REGULERINGSPLAN BYPORTEN, PlanID 202602 – OPPSTARTSMØTE

Deltagere:	**Kjell Bjarte Kvinge (Byporten Kongsvinger AS-BKAS), Henrik Auer (Plan 1 AS-P1), Mari Colbjørnsen Ekholt, Martin Steinbekken (delvis) og Bjørn Arve Sagbakken (Kongsvinger kommune-KK)**
Referent:	**Bjørn Arve Sagbakken**
Dato/ møtested:	**23.10.26 kl. 12-14.30, møterom PBL**
Sak:	**Detaljregulering med KU Stømner næringsområde 1**
Vedlegg:	

1	**Bakgrunn for møtet**	**Ansvar**
	Bakgrunn for oppstart med reguleringsplan er at Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak om å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av ca. 7400 m^2 BRA til virksomheter som i sitt varesortiment har både plasskrevende varer og småvarer i kombinasjon. Planarbeidet skal utrede muligheten for arealkrevende handelsformater innenfor feltene BKB2 og deler av BKB4. Det har vært et innledende dialogmøte i forkant av innsending av planinitiativ og oppstartsmøtet. Oppstartsmøtet er obligatorisk, jf. pbl. § 12-1 og forskrift om behandling av private planforslag. Oppstartsmøtet skal klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet herunder nødvendige utredningsbehov og resultere i et referat.	
2	**Hensikten med og beskrivelse av planen samt planinitiativ**	
	Planarbeidet skal utrede muligheten for å kunne etablere «arealkrevende handelsformater» innenfor feltene BKB 2 og deler av BKB4, definere hva «arealkrevende handelsformater» er, konsekvenser av en slik etablering og vurdere relevante og realistiske alternativer. Planinitiativet har blitt gjennomgått og justeres iht. kommentarer og dialog før varsel om oppstart.	P1
3	**Planområdet/eiendomsforhold**	
	<u>Type plan/Navn og Plan-ID</u> Detaljregulering med KU, uten planprogram Stømner næringsområde 1, planID 202602 <u>Avgrensning planområde</u> Gjeldende planområde for Stømner næringsområde 1. Endringen gjelder i all hovedsak BKB2 og deler av BKB4. Det er likevel valgt å	

	ta med hele planområdet for å kunne se ting i sammenheng, samordne bestemmelser og ha mulighet til å gjøre mindre justeringer. <u>Arealstørrelse</u> 109,8 daa (BKB2 og BK4 utgjør ca. 18.2 daa.). <u>Nåværende bebyggelse</u> Byggvareforretning, fastfoodrestaurant og vaskehall. Møbelbutikk og hvit- og brunvareforretning er under bygging. <u>Alle eiendommene innenfor planområdet</u> 31/227 og 31/227/1 <u>Naboer til planen som kan bli spesielt berørt av planforslaget</u> Kontrollstasjon til Statens vegvesen. <u>Andre instanser og grupper som kan ha spesiell interesse av planarbeidet (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.)</u> Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet, sentrumsaktører samt andre aktuelle interessenter. Varslingsliste utarbeides.	KK
4	**Planstatus/kommunale føringer**	
	<u>Kommuneplanens arealdel</u> Området er avsatt til næringsbebyggelse, men vedtatt reguleringsplan gjelder i sin helhet foran kommuneplanens arealdel. Fra planbeskrivelsen: • Forsterke byområdet som tyngdepunkt for arbeidsplassvekst. • Sikre egnede handel-, næring og industriarealer etter prinsippet om rett virksomhet på rett plass ‑ ABC prinsippet. • Skille på ulik type handel og styre dette til riktige arealer. Gjeldende arealdel har lagt til grunn ABC-prinsippet med hensyn på lokalisering av næringsarealer. Målsetningen med ABC-metoden er å: • Sikre best mulig gjensidig tilgjengelighet mellom næringsvirksomhet, handel og tjenester, og kunder/brukere, besøkende og arbeidstakere. • Sikre et godt tettstedsmiljø, for eksempel ved å unngå støy, luftforurensning, sikkerhet. • At lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk/bilavhengighet. Prinsippet foreslås videreført, og handels-, nærings- og arbeidsplasslokalisering er gjennom plan og bestemmelser lokalisert	

	etter dette prinsippet. I tillegg er det pekt ut lokalsentre i de ulike bydelene med rom for dagligvare og noen servicefunksjoner. A-områder: • Området med god tilgjengelighet med kollektivtransport, gange og sykkel og som derfor egner seg for virksomheter med høy tetthet av arbeidsplasser eller besøkende/kunder. • Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service. • Byens sentrum er et typisk A-område. B-områder: • Områder som har relativt god tilgjengelighet med både bil og kollektivtransport, og som egner seg godt for virksomheter med forholdsvis høy tetthet av ansatte eller besøkende/kunder, men som samtidig er avhengig av en del varetransport. • Typiske bedrifter er logistikk og plasskrevende handel. Rasta, Langeland og Stømner er områder med rom for plasskrevende handel, logistikk og lett industri. C-områder: • Områder med høy biltilgjengelighet og lav kollektivdekning, og som derfor egner seg for virksom heter med lav tetthet av ansatte og besøkende/kunder, og stort behov for areal og tungtransport. • Typisk produksjons, gods- og logistikkvirksomheter og tyngre industri. • Føsker/Klætta, SIVA, Roverud industriområde, Brandval sag er områder som skal tåle tyngre industri <u>Gjeldende detaljregulering</u> Detaljregulering Stømner næringsområde 1, planID 201204, vedtatt 19.10.2024. Mindre endringer vedtatt 04.10.2022 og 16.04.2024. Området er i hovedsak avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BKB1 – BKB8) der det tillates lettindustri, kontorer inntil maks 2000 m^2 BRA, håndverksvirksomhet, verksted, lager og logistikk, samt plasskrevende handel. Med plasskrevende handel menes i denne sammenheng forretninger som forhandler følgende varegrupper: Bil og motorkjøretøy, landbruks- og anleggsmaskiner, lystbåter, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler og hvite- og brunevarer. <u>Samsvar/Konflikt:</u> «Arealkrevende handelsformater», eller “Hybridkonsepter” som selger både plasskrevende varer og varer tilknyttet detaljhandel er	

	det som skal vurderes i dette planarbeidet, er handel som er utenfor det som er definert som plasskrevende handel og er derfor i strid med gjeldende reguleringsplan/arealdel. Reguleringsplanen «Stømner næringsområde 1» oppheves og erstattes i sin helhet samtidig med at ny plan blir vedtatt. <u>Behandling</u> Ved avvik fra gjeldende planer hadde det vært naturlig å behandle oppstart av saken i Planutvalget. De har imidlertid behandlet tidligere dispensasjonssak og uttalt seg positivt til en slik etablering, samt blitt gitt informasjon underveis og er godt kjent med saken. Det anses derfor ikke nødvendig med oppstartsak i Planutvalget på nåværende tidspunkt. <u>Annet planarbeid som er av betydning for denne saken</u> Det arbeides med å rullere kommuneplanens arealdel. Kommunen vil som en del av dette arbeidet bestille en handelsanalyse på overordnet nivå som grunnlag for politisk bestilling for å avgjøre om/hvor «arealkrevende handelsformater» eventuelt kan plasseres i kommunen. Dette skal være et forarbeid til rullering av arealdelen. Analyse- og utredningsarbeidet kan gå parallelt, men må samordnes. <u>Overordnet byplanstrategi Kongsvinger 2050</u> Noen viktige føringer: • Veksten skal konsentreres til byen og sentrum, slik at Kongsvinger utvikles som en kompakt by med korte avstander, levende sentrum og redusert transportbehov • Sentrum skal være det dominerende handels- og serviceområdet • Kontorarbeidsplasser, service og publikumsrettede funksjoner bør i størst mulig grad ligge sentralt og bidra til byliv • Kongsvinger skal ha forutsigbare arealer for næring og vekst • Plasskrevende næring, industri, logistikk og transportintensive virksomheter kan legges i større næringsområder med god tilknytning til hovedvegnettet og jernbanen.	
5	**Aktuelle opplysninger/utredningstemaer**	
	<u>Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram</u> Etter KU-forskriften § 8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Tiltaket omfattes av vedlegg II, pkt. 11j «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b…*» og skal vurderes opp imot § 10. Planen kan komme i konflikt med punkt c) statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Tiltakets omfang, avvik	

	fra det som er planavklart og mulige virkninger tilsier også KU. Kommunen konkluderer foreløpig med at planarbeidet skal konsekvensutredes. På bakgrunn av planinitiativets beskrevne innhold legges det til grunn at konsekvensutredningen kan gjennomføres uten planprogram, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 8. Det foretas en ny vurdering etter at forslagsstiller har gjort sin vurdering. <u>Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)</u> Veileder fra DSB *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* og mal i KKs veileder benyttes til utarbeidelsen. Alle aktuelle hendelser kan tas med i trinn 2, men risiko og sårbarhet i trinn 3 bør kunne avgrenses til temaer der det er ny kunnskap eller endringer i planforslaget som fører til endringer fra tidligere ROS-analyse utarbeidet til gjeldende reguleringsplan. <u>Behov for særskilt dokumentasjon, utredninger, beregninger etc.</u> • Handelsanalyse • Trafikk-, mobilitet- og transportanalyse. Sammenligner forventet trafikk ved 0-alternativet etter gjeldende plan, nytt planforslag og andre alternative plasseringer. • Vurdering av fornybar energi i større utbyggingsområder, primært solenergi. Avklares med Statsforvalteren om dette gjelder ved påbegynt utbygging og omregulering, jf. SPRKE pkt. 4.3h). <u>Temaer som det redegjøres spesielt for i planbeskrivelsen (ikke uttømmende - se ellers Kongsvinger kommunes veileder pkt. 3.4.2 for alle aktuelle og relevante temaer):</u> • SPR for arealbruk og mobilitet. • Oppdatert vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12. • Beskrive hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt, jf. SPRKE pkt. 4.3m). • Redegjørelse for å minimere energibruk og klimagassutslipp og valg av energiløsninger og byggematerialer, jf. arealdelens bestemmelse 5.3 a).	
6	**Rammer og føringer for videre planarbeid**	
	<u>«Arealkrevende handelsformater»</u> Det er viktig at det i reguleringsplanprosessen lages en så tydelig definisjon som mulig på hva «arealkrevende handelsformater» betyr. Dette innebærer for eksempel hva som er maks antall enheter, minimum areal pr. enhet, totalt samlet BRA, forholdet mellom hovedvaregrupper og tilhørende mindre varer osv. Bestemmelsen skal være mest mulig juridisk objektiv, etterprøvbar og håndhevbar.	

I reguleringsplanveileder pkt. 4.1.5 “Forretninger” står det blant annet: “I bestemmelsene kan det angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.”

Utredningsprogram

Det anbefales å lage et utredningsprogram på hva som skal utredes. Dette bør legges ved varsel om oppstart for å kunne få tilbakemelding allerede på dette tidspunktet hva som skal utredes og i hvilket omfang. Dette for mest mulig forutsigbarhet og forhåpentligvis slippe å gå nye runder med utredninger.

Hvilke temaer er relevante for KU og ROS? Det kan forsøkes å avgrense ROS og KU til temaer som enten kommer av ny kunnskap eller som følge av endringer i planen. Det skal utarbeides en handelsanalyse og trafikk/mobilitetsplan.

Handelsanalyse

Handelsanalysen bør minst inneholde:

- Dagens handelsstruktur i Kongsvinger
- Dagens omsetning fordelt på relevante varegrupper så langt data finnes
- Handelsbalanse/handelslekkasje der dette kan dokumenteres
- Hvilke varegrupper den nye planen faktisk vil åpne for
- Forventet handelsareal
- Forventet omsetning eller markedsgrunnlag
- Sannsynlig geografisk kundegrunnlag
- Konsekvenser for sentrum
- Regionale virkninger
- Virkninger for eksisterende handelsområder og mulig fortrengning av andre næringsformål
- Kumulative virkninger sammen med eksisterende og allerede godkjente etableringer på Byporten

Handelsanalysen i denne planen og som kommunen gjør bør samordnes.

Trafikk-, mobilitet- og transportanalyse

Denne bør minimum inneholde en vurdering av:

- ÅDT
- Makstime
- Krysskapasitet
- E16
- Trygve Stokkes veg
- Byportvegen

	○ Varetransport ○ Trafikksikkerhet ○ Fotgjengere/syklister ○ Kollektivtransport ○ Parkeringsbehov/Sykkelparkering ○ Reisemiddelfordeling ○ Blanding av trafikk fra byen og gjennomreisende ○ CO2 utslipp <u>Utforming/innhold i KU</u> Konsekvensutredningen integreres i planbeskrivelsen. Gjennomføres iht. KU-forskriften og veiledere. Alternativvurderingene skal være relevante og bør minimum være: • Nullalternativet som innebærer utbygging på BKB2 og deler av BKB4 i henhold til dagens plan. • Arealkrevende handelsformater innenfor BKB2 og deler av BKB4. • Det mest reelle sentrumsalternativet. • Minst et annet reelt alternativ, for eksempel Langeland. Reelle og realistiske alternativer nevnt over skal konsekvensutredes. Det må avklares nærmere hva Kongsvinger kommune gjør av dette arbeidet i forbindelse med forarbeidene til rullering av arealdelen og hva detaljreguleringsplanen for Stømner må utrede. Noen viktige huskeregler for KU: • Fastsett et konsistent nullalternativ • Definer metodikk • Definer konsekvensskala • Synliggjør usikkerhet • Lag et ikke-teknisk sammendrag • Konsekvensene skal i størst mulig grad være etterprøvbare <u>Reguleringsbestemmelser</u> Det benyttes nasjonal mal til bestemmelser som er innarbeidet i malen i veilederen til KK. Forslag til bestemmelser for Heberheimen barnehage og omsorgssenter (under arbeid) kan brukes som eksempel og utgangspunkt da dette er de ferskeste gjennomarbeidede bestemmelsene som også er kvalitetssikret av byggesak. Kan oversendes når forslaget er klart til 1. gangs behandling. <u>Annet</u> Det kan også vurderes mindre justeringer generelt i planen, for eksempel %-BYA, bestemmelse om ventilasjonsanlegg på tak, skjerming av avfallsløsninger og antall sykkelparkeringsplasser.	KK

	Utbyggingsavtale Det vurderes ikke å være behov for å revidere inngått utbyggingsavtale.	
7	**Prosess**	
	Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet Det gjennomføres ordinær medvirkning iht. plan- og bygningsloven. Saken meldes opp i Planforum i løpet av perioden for innspill til varsel om oppstart. Vi tar sikte på å ta opp denne saken i Planforummøtet 17. november. Samfunnssikkerheten ivaretas gjennom planen, KU og ROS-analysen. Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 Kommunen mener sakens kompleksitet ikke gjør dette hensiktsmessig. Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet? • Varslingslister • Dialogmøter undervegs i planprosessen etter behov Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet Justert fremdriftsplan legges til grunn for planarbeidet med oppstartvarsel raskest mulig. Roller Forslagsstiller: Byporten Kongsvinger AS v/Kjell Bjarte Kvinge kbk@rimfeldteiendom.no Plankonsulent: Plan 1 AS v/Henri Auer hau@p1.no Saksbehandler Kongsvinger kommune: Bjørn Arve Sagbakken Bjorn.arve.sagbakken@kongsvinger.kommune.no Oppstart av planarbeidet Etter oppstartsmøtet justeres planinitiativet og godkjennes av kommunen. Plankonsulent utarbeider forslag til tekst (brev/annonse) og utredningsprogram som sendes kommunen for gjennomsyn før utsendelse/annonsering, se mal i veileder slik at kommunen kan legge dette inn i sakssystem, arealplaner.no og på hjemmesiden. Etter dette kan det varsles oppstart av planarbeidet. Varsel om oppstart av planarbeid, etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor dette er tilgjengelig.	KK

8	**Krav til planmaterialet**	
	<u>Kartgrunnlag:</u> Oppdatert kartgrunnlag inkl. plandata kjøpes via Infoland, ePlassen eller e-Torg. <u>Krav til plankart og øvrige plandokumenter</u> Plankart og øvrige plandokumenter lages i hht. kart- og planforskriften, produktspesifikasjon, sentrale veiledere og KKs veileder. <u>Komplett innsending av planforslag skal inneholde:</u> • Plankart i full målestokk og A3 (PDF) samt SOSI-format • Planbestemmelser • Planbeskrivelse • KU som del av planbeskrivelsen eller som eget dokument • ROS-analyse • Oppdatert illustrasjonsplan med grønnstruktur, bebyggelse, veger, parkering, belysning, utearealer, avfallshåndtering m.m. • Handelsanalyse • Trafikk-, mobilitet- og transportanalyse Vi tar forbehold om at det kan bli behov for ytterligere dokumentasjon gjennom planprosessen.	
9	**Gebyr planbehandling**	
	Gebyr iht. enhver tid gjeldende gebyrregulativ. Foreløpig gebyranslag iht. regulativ for 2026 slik planen ser ut ved oppstartsmøtet: • Oppstartsmøte kr. 36.200,- • Arealgebyr BKB1-BKB4 kr. 165.600,- • Nytt endret areal kr. 62.100,- • Avvik gjeldende planer kr. 56.925,- • KU kr.134.912,- TOTALT kr.455.737,-	
10	**Konklusjon oppstartsmøte**	
	Med bakgrunn i oppstartsmøtet, dette møtereferatet og revidert planinitiativ, gir kommunen tillatelse til varsel om oppstart og igangsetting av planarbeidet. Det kan undervegs i planprosessen komme fram andre forhold som må hensyntas i den videre prosessen. Naboprotester, innsigelser, uforutsette hendelser mv. kan føre til krav om endring av prosjektet eller i verste fall at planarbeidet ikke kan fortsette. Det tas forbehold om at det kan være feil eller mangler i oppstartsmøtereferatet.	