



Møtereferat

Til: Møtedeltakere

Referat planforum

Tema: Reguleringsplan for Otervegen 23

Møtet ble avholdt på teams.

Møteleder Kristin Ryen Reithaug kristin.ryen.reithaug@innlandetfylke.no
planforum@innlandetfylke.no

Deltakere:

Guro O. Strætkvern	gurstr@innlandetfylke.no
Helene Kjeldsen	Helene.Kjeldsen@kongsvinger.kommune.no
Jenni Sandnes	Jenni.Sandnes@kongsvinger.kommune.no
Martin Steinbekken	Martin.Steinbekken@kongsvinger.kommune.no
Helge Hatland	helge.hatland@linkarkitektur.no
Camilla Aakre	CA@linkarkitektur.no
Henrik Larsen	henrik.larsen@publicproperty.no
Bent Roar Myrvang Ekse	bentroar.ekse@publicproperty.no
Søren Elkjær Kristensen	sek@nve.no
Marte Hveem Igeltjorn	marte.hveem.igeltjorn@innlandetfylke.no
Hans Anders Theisen	hans.theisen@statsforvalteren.no
Randi Sira	randi.sira@vegvesen.no

Tema	Merknader/oppfølgning
1. Kommunen orienterer om planen	<u>Bakgrunn og eiendomsforhold</u> - Otervegen 23 eies av Public property, og består av 30 000 m2, hvorav 14 500 m2 kontorlokaler. - Planområdet er på totalt 75 000 m2, og inkluderer et avsatt, ubebygd næringsområde vest for eksisterende bebyggelse. - Har siden 2023 vært dialog med grunneier angående fremtidig bruk av lokalene/eiendommen. - Eksisterende bebyggelse tidligere benyttet av SSB. - Stor bygningsmasse av god kvalitet. - Dagens bruk (kontor) vurdert å være i strid med kommuneplanens arealdel. <u>Områdebeskrivelse</u> - Tilgrensende areal avsatt til næring og småhusbebyggelse i kommuneplanens arealdel - Nærliggende virksomheter: barnevern, kommunale helsetjenester, tannklinikk, arbeidstreningstiltak, bowlingssenter, Montessori skole, barnehage og boliger. - Ansees ikke som en attraktiv bydel mtp boligetablering <u>Kommunens vurderinger og føringer</u> - Positive til gjenbruk av eksisterende bygg - Skeptisk til for høy andel boliger, da det er ønskelig at disse legges nærmere sentrum. - På grunn av motstrid til formål avsatt i kommuneplanens arealdel ble det fremmet sak i kommunestyret i 2024. Det ble her fattet vedtak med føringer for videre arbeid. - Kommunens vurdering av sykehjemsplasser: - o SSB-tomta er vurdert som en av flere aktuelle tomter - o Eksisterende bygg er ikke egnet for kommunale sykehjemsplasser. Da vil det være krav om nytt bygg. Skyldes blant annet korridorbredde og byggetekniske krav - o Krav om kommunalt eierskap til sykehjemsbygg <u>Problemsstillinger som ønskes drøftet:</u> - Hvordan prosjektet påvirker ønsket sentrumsutvikling - Risiko for at prosjektet svekker mer sentrumsnære prosjekter - o Det er relativt mye ledig boligkapasitet i Kongsvinger, enten ferdig regulert, ferdig etablert eller planlegging igangsatt, i mer sentrumsnære områder - Muligheter for å styrke koblingen til sentrum og bidra positivt til sentrumsutvikling

	- Behov for å legge inn rekkefølgekrav, tilsvarende for andre boligområder (andre sentrumsnære prosjekter skal gjennomføres først) - Bokvalitet, og overgang mellom bolig og næring - Trafikksikkerhet
2. Innspill fra forslagsstiller / tiltakshaver	<u>Planprosess</u> Forslag om reguleringsplan med konsekvensutredning. Det er sendt ut varsel om oppstart med planprogram. På høring frem til 05.09.25. Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel (vedlegg) i grenseland for boligområder og definerte B-områder (ABC-prinsippet). Det er relativt mye B-områder i kommunen og klare begrensninger på hva som tillates i disse områdene. Det gjør det generelt krevende å utvikle disse områdene for næring. Kongsvinger kommune bør ha en klarere strategi for hva de vil med Rasta, særlig når de selv peker på sosioøkonomiske utfordringer her. Prosjektet kan bli et løft som bidrar til ny aktivitet i nærområdet Planområdet ligger i grensen mellom næring og bolig. Området har en eksisterende bygningstype som varierer i rytme/skala. Ønsker å utrede for mulighetene for omsorgsboliger, tildelingsboliger og eldreboliger med ulike fellesfunksjoner. Vurderer også mulige lokaler for sykehjemsplasser. Stort behov og marked for eldreboliger. Eksisterende bygg er i god stand, og godt egnet for gjenbruk. <u>Forslagsstillers vurdering av sykehjemsplasser</u> - Er et egnet område for institusjonsplasser mtp avstand til sentrum - Prosjektet er ikke avhengig av kommunale sykehjemsplasser for å kunne realiseres, men sykehjemsplasser vil gi prosjektet mulighet for å gjensidig tilføre formålene betydelige synergier både ift sosial bærekraft, infrastruktur, bygningsutforming og fremdrift. - Alternativer som omsorgsboliger, tildelingsboliger etc er også aktuelt
3. Illustrasjoner og scenarioer	<u>Utnyttelse og formål</u> Forslagsstiller har utarbeidet et konkurransegrunnlag hvor det er tegnet inn bygningsmasse for ca. 300 boliger Det er ble også vist illustrasjoner med to ulike alternativer for utnyttelse av planområdet: - Alternativ 1: Eksisterende bebyggelse beholdes (60 sykehjemsplasser) + boliger rundt. - Alternativ 2: Utbygging av eksisterende bebyggelse (200 sykehjemsplasser) + boliger rundt. Alternativet er dimensjonert for å vise en institusjon som dekker hele behovet i kommunen.

	Utbygging av eksisterende bygg (SSB-bygget) vil ikke være aktuelt dersom bygget skal brukes til rent boligformål.
3. Innspill fra Statens vegvesen	- Ser positivt på gjenbruk av eksisterende bygg - Stort sprang mellom gjenbruk av eksisterende bygg og illustrasjon av maksimal utnyttelse av området. - En utbygging av området som vist i maksimal utnyttelse, burde vært vurdert i arbeidet med kommuneplanens arealdel (for å vurdere opp mot andre boligområder og ønsket plassering av boliger) - Ved maksimal utnyttelse bør man vurdere rekkefølgekrav tilsvarende andre områder – likhetsprinsipp - Bør vurdere rekkefølgekrav med krav til gjennomføring mtp trafiksikkerhet. - Skolevei; illustrert skolevei via planskilt kryssing av Arkovegen er en relativt lang omvei, sammenlignet med luftlinje / korteste vei. - Økt trafikk vil ha betydning for eksisterende virksomheter / bebyggelse i området, slik som Montessori skolen. Dette må også vurderes. - Positivt med mobilitetsplan. Må også vurderes mtp ny situasjon – og hva skal til for at flere velger å gå og sykle.
4. Innspill IFK	- Positivt at det sees på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, og er enig i at dette er et argument for å regulere til boligformål i strid med KPA. Men mener maksimal utnyttelse går ut over dette argumentet. - Maksimal utnyttelse krever grundigere utredning med tanke på motstrid til overordna plan - Det må sikres at det gjøres relevante utredning i forhold til endelig valg av formål (bolig eller privat/offentlig tjenesteyting) - Ved en stor andel boliger bør man se på variasjon i bygningstype. Variasjon i bygningstype vil kunne påvirke beboersammensetning, som er positivt, men må også sees i sammenheng med krav til bomiljø og område. - Viktig å se helhetlig på trafikkbilde, både ut fra nåværende og fremtidig situasjon - Gang- og sykkelveg er av kommunen spilt inn til handlingsprogram for fylkesveger, men ikke foretatt beslutning på dette foreløpig.
5. Oppsummering	Det er et stort prosjekt som er foreslått, og det er positivt at dette er løftet inn i planforum. Viktig at utredninger som gjøres er dekkende for endelig valg av formål. Dette må også komme tydelig frem i senere høringer. Positivt at det sees på gjenbruk av eksisterende bygg. Varsel om oppstart er på høring, og det vil komme utdypende merknader her.

