

Åsnes kommune



PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING FOR TETENVEGEN 4 OG 6

PLANNUMMER: 2021002

21.06.21



1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Reguleringsplanforslaget fremmes av Plan1 AS på vegne av Sandermoen Eiendom AS som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 95 bnr. 71, Tetenvegen 4 og 6 i Åsnes kommune.

Sandermoen Eiendom AS ønsker å endre bruken av eksisterende bebyggelse på Tetenvegen 6, fra butikk til boliger. Det tilrettelegges for å øke bygningshøyden og etablere 2 boligetasjer ovenpå eksisterende første etasje. Første etasje vil utformes som en parkeringsetasje med boder og felles funksjoner. Formålet med planen er dermed å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av leilighetsbygg på ialt 3 etasjer, samt tilhørende adkomst, parkering og lekeplass/ uteoppholdsareal.

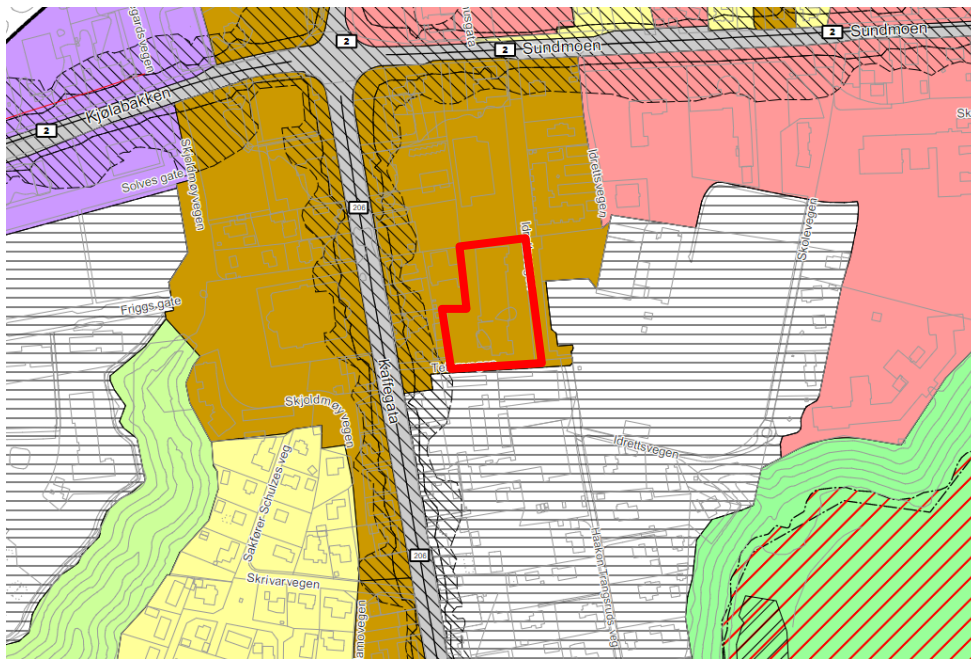
Planområdet er ca. 6,5 dekar og består av del av gnr/bnr 96/71 og 96/28.

Reguleringsplanen blir fremmet som en privat detaljregulering iht. plan- og bygningsloven § 12-3.

2. PLANSTATUS, SAMT FORHOLDET TIL ANDRE GJELDENE RAMMER OG PREMISER

2.1 Forholdet til gjeldende arealplaner

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål.



Figur 1 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2019-2030. Planområdet markert med rødt.

Området inngår i gjeldende «Reguleringsplan for Kaffegata» (Plan-ID 0425_199501) vedtatt 10.02.97, og er regulert til kombinert forretning / kontor (del av felt F5), parkering (SP2) og veg (T14 og T16).

I bestemmelsene til gjeldende regulering er det krav om detaljregulering dersom ved nybygg, større tilbygg / ombygging. Da det planlagte prosjektet må karakteriseres som en ombygging og endring av bruksformål, så slår krav om detaljregulering inn.

I henhold til gjeldende kommuneplan kan bebyggelse på området ha maksimal mønehøyde på 11 m. Videre gjelder det et krav om minst 200 kvm nærlekeplass for hver 10. boenhet i eller i nærheten av boligområdet.

Planarbeidet vil innebære en endring av gjeldende regulering, men hoveddrammene mot tilliggende veger prinsippene i gjeldende plan opprettholdes.



Figur 2 - Utsnitt fra «Reguleringsplan for Kaffegata» (Plan-ID 0425_199501) vedtatt 10.02.97. Planområdet markert med rødt.

2.2 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens Kap 4 utredningskrav, §§ 4-1 og 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning.

Planen vil tilrettelegge for nye boliger i form av lavblokk, med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer/lekeplass. Dette anses å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Iht. forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.09 med endring sist av 01.07.17, skal «nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» konsekvensutredes.

Tiltaket vurderes ikke å falle inn under forskriftens oppfangskriterier i vedlegg I eller vedlegg II, og er vurdert å ikke gi vesentlige virkninger på miljø og samfunn etter forskriftens § 10. Det er derfor i samråd med kommunen vurdert at planen ikke kommer innenfor krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8. Med bakgrunn i dette, vurderes at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

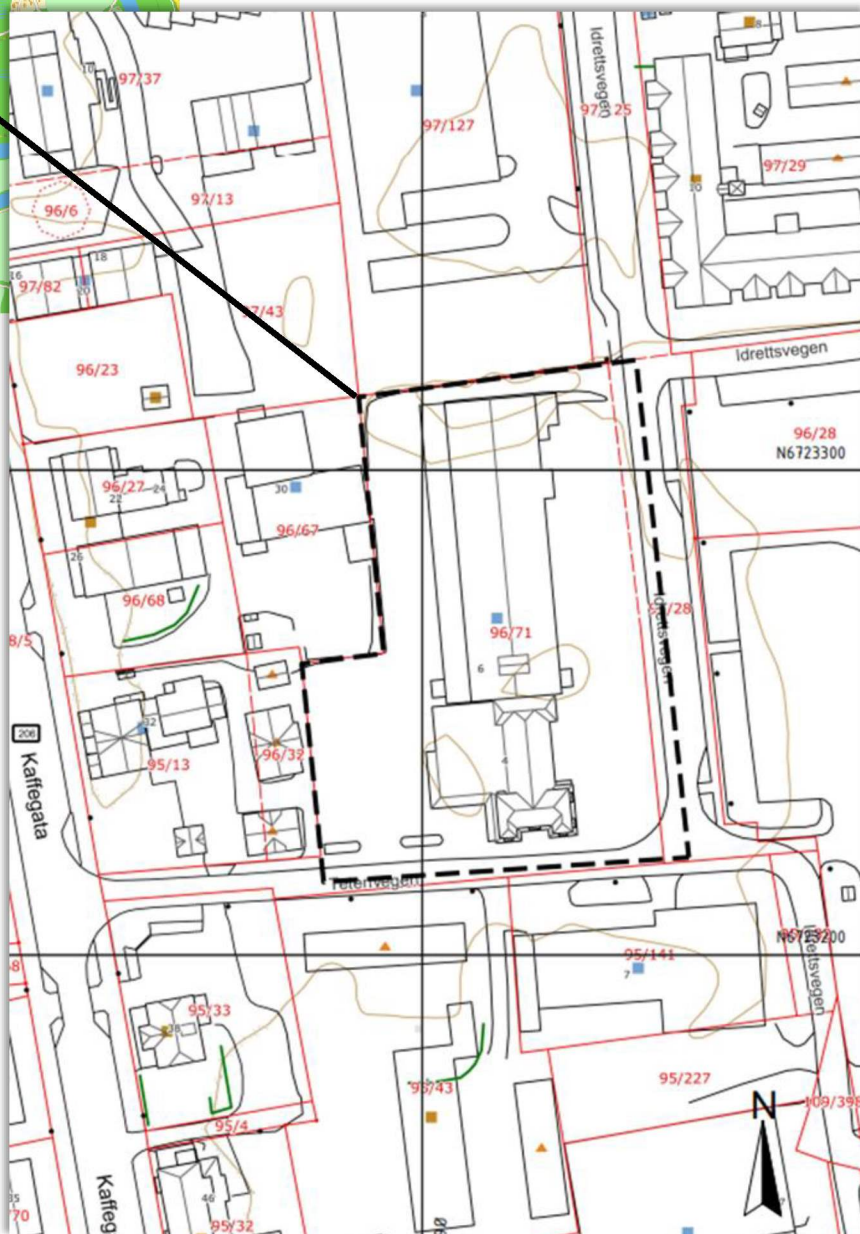
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE SITUASJON

3.1 Beliggenhet

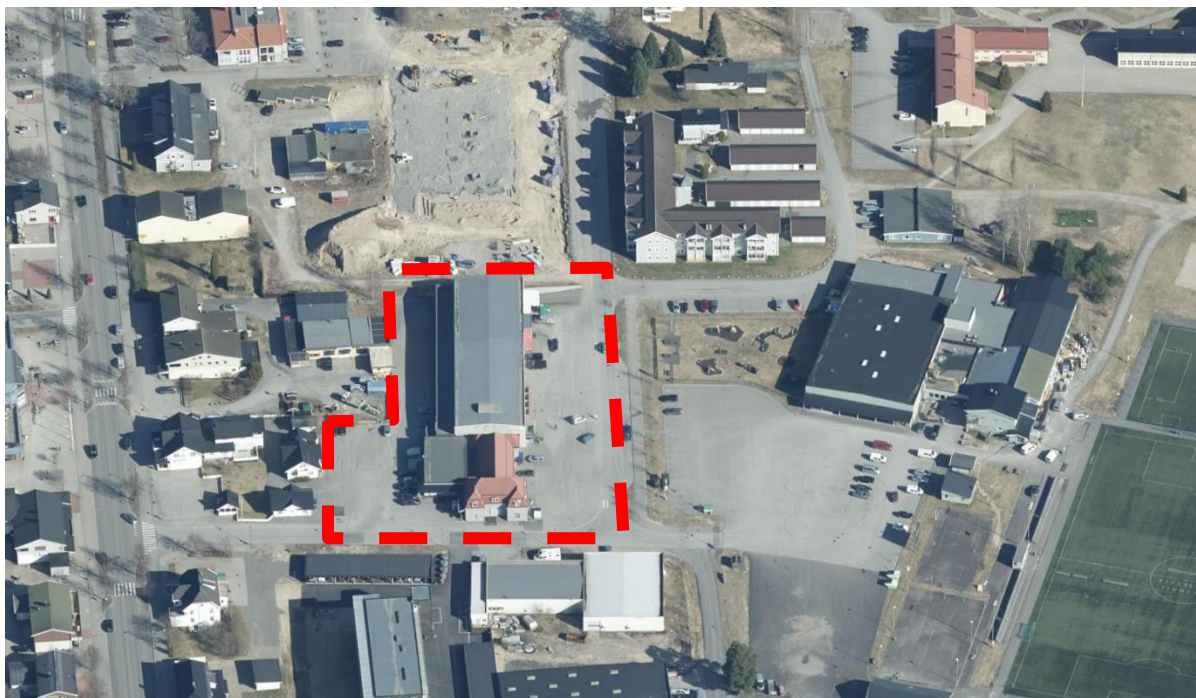
Planområdet ligger mellom Idrettsvegen og Kaffegata sør i Flisa sentrum. Planområdet grenser i nord til gnr/bnr 97/127, i vest mot forretnings- og boligbebyggelsen langs Kaffegata (96/67 og 96/32), i sør på motsatt side av Tetenvegen ligger næringseiendommene 95/43 og 95/141 og i øst vis a vis Idrettsvegen ligger Åsneshallen (Bjørkheim).



Figur 3 - Planområdets lokalisering



3.2 Eksisterende bebyggelse inkl. kulturmiljø og kulturminner



Figur 4 - Skråfoto fra sør. Viser planområdet og tilgrensende eiendommer og bebyggelse. (kommunens kartportal).

Innenfor gnr. 96 gnr. 71 er det flere sammenhengende bygg, hhv. Teten, med en-etasjes tilbygg med flatt tak, samt butikkbygg i 2 etasjer som strekker seg nordover fra de førstnevnte. Resten av planområdet er for en stor del asfalterte arealer som har utgjort parkeringsplass for virksomhetene. Teten er Sefrak-registrert, men har en grå signatur, som indikerer at bygget er fjernet. Bygget står, men har gjennomgått mange ombygginger.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Området grenser til frittliggende boligbebyggelse / forretning mot vest, leilighetsbygg med innslag av forretning mot sør og nord, næringsbebyggelse mot sør og idrettsanlegg med Åsneshallen mot øst.



Figur 5 - Gatebilde fra krysset mellom Tetenvegen og Idrettsvegen



Figur 6 - Gatebilde av bebyggelsen på planområdet fra Tetenvegen.



Figur 7 - Gatebilde, planområdet sett fra nordøst i Idrettsvegen

Strøket har dermed en mangeartet bruk, og bærer preg av å representere ulike trinn i utviklingen av sentrumsområdet i Flisa. Utviklingen de senere år har gått i retning større bygningshøyder og bygningsvolum.

3.3 Trafikkforhold

Gnr. 96 bnr. 71 har i dag adkomst fra øst fra Idrettsvegen, og fra sør fra Tetenvegen.

Iht. Statens vegvesens Vegkart har Kaffegata (Fv. 206) vest for planområdet har en ÅDT på 6800 og en fartsgrense på 50 km/t. Tetenvegen og Idrettsvegen har fartsgrense 30 km/t forbi planområdet. Det er ikke oppgitt ÅDT på disse vegene, men er av kommunens vegavdeling anslått til om lag 1000 ÅDT.

Støyforhold omtales under pkt. 3.9 «Miljøbelastninger området utsettes for».

3.4 Annen teknisk infrastruktur

Eksisterende bygg er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er ingen høyspentkabler innenfor planområdet.

3.5 Offentlige og private servicefunksjoner

Området ligger i Flisa sentrum som har et godt privat og offentlig tjenestetilbud. Dette innbefatter bl.a. et variert forretningstilbud inkl. forskjellige dagligvareforretninger, barne-, ungdoms- og videregående skole samt idrettsanlegg, barnehager, sykehjem, kommunens rådhus, idrettsanlegg, treningsentre, tannlege- og legekantor og frisører, det alt vesentligste innenfor en radius på ca. 500 meter.

3.6 Topografi, vegetasjon, landbruk og solforhold

Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt og ligger på ca.-kote 184. Også det meste av Flisa sentrum ligger omtrent på denne høyden.

Landskapet er preget av at glasifluviale avsetninger og hvordan de 3 elvene Glomma, Flisa og Hasla har bearbeidet disse. Avsetningene danner i utgangspunktet en flat mo med terrenghøyde på omkring 185 moh. Fra nordøst kommer Flisa, og fra nordvest kommer den mindre elva Hasla. Begge disse elvene renner inn i Glomma omkring tettstedet. Øst, sør og vest for sentrum har elvene gravd i løsmassene, og dannet raviner, slik at terrenget faller relativt bratt om lag 30 høydemeter.

3.7 Naturmiljø, biologisk mangfold og forhold til naturvernloven

Iht. Kommunens kartportal, Miljøverndepartementets naturbase, Miljøstatus.no, Artsdatabanken og AREALIS er det ikke registrert spesielle arter, truede arter, svartelistede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller i tilknytning til planområdet. Det vises for øvrig til egen sjekklister vedrørende forhold til naturmangfoldloven, som følger som vedlegg.

3.8 Grunnforhold

Iht. AREALIS-data er det ikke registrert grus-/pukkressurser eller skred- og rashendelser innenfor eller omkring planområdet.

Løsmassene på planområdet utgjøres av breelvavsetninger. Berggrunnen antas å bestå av gabbro / amfibolitt.



Figur 8 - Løsmassene på planområdet utgjøres av breelvavsetninger.

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering for planområdet og områdestabilitet, Notat datert 20.04.21. Det konkluderes med at planområdet kan omreguleres til boligformål med tilfredsstillende områdestabilitet.

3.9 Miljøbelastninger området er utsatt for

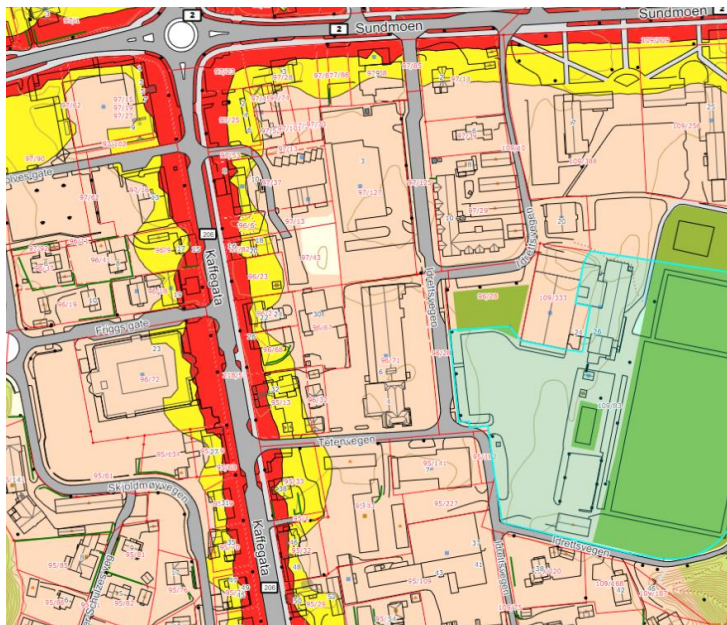
Iht. AREALIS-data, Direktoratet for Naturforvaltning er det ikke registrert grunnforurensning eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter i planområdet.

Radon

Iht. Miljøstatus.no er området registrert med usikker aktomhetsgrad for radon.

Støy

Iht. støyvarselkart utarbeidet av Statens vegvesen, er ikke planområdet berørt av trafikkstøy fra fylkesvegen (Kaffegata). Uteoppholdsarealene/ hagen ligger også utenfor gul støysone.

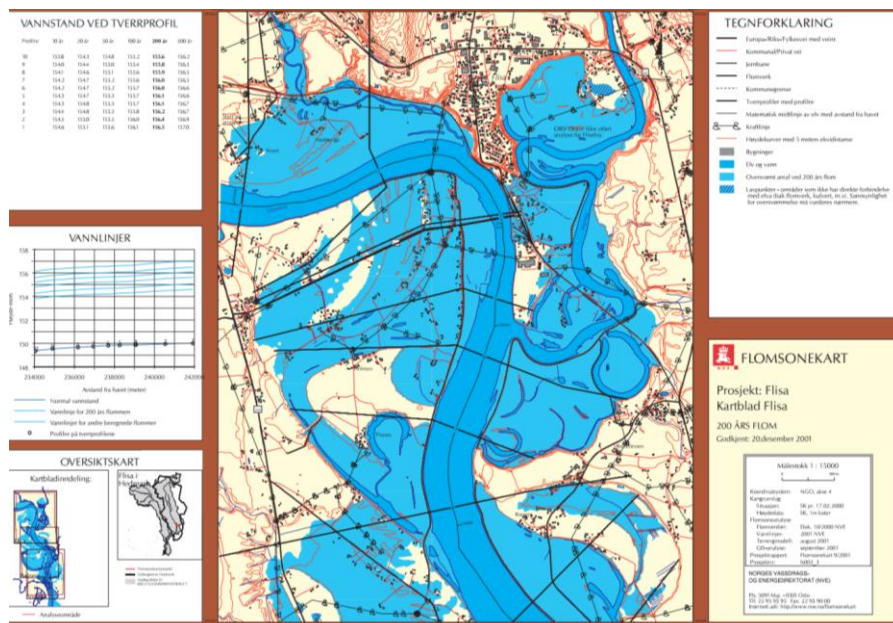


Figur 9 - Statens vegvesens støykart beregningsdato 26.06.18 beregnet for år 2040 (og kommunens kartportal: Samferdsel).

3.10 Nærheten til Flisa og Glomma inkl. flomsituasjon

Planområdet ligger om lag 550 meter fra nærmeste elv (Hasla), med ca. 30 meters høydeforskjell.

Det er utarbeidet flomsonekart for Glomma for strekningen forbi tettstedet, og det er beregnet at vannstand for 200-årsflom er på mellom 156 – 156,5 moh. Med bakgrunn i høydeforskjellen fra Glomma og til planområdet, samt erfaring fra tidligere flommer, er området ikke flomutsatt.



Figur 10 - Flomsonekart, 200-årsflom.

3.11 Friluftsinnteresser

Myrmoen ved elva Flisa utgjør et statlig sikret friluftsområde. Dette ligger i en avstand på 150 m i luftlinje fra planområdet.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Planinitiativ, oppstartsmøte og varsel om oppstart av planarbeid

Plan1 AS oversendte planinitiativ for «Detaljregulering for Tetenvegen 4 og 6» datert 25.01.21.

Den 05.02.21 ble det avholdt oppstartsmøte med Åsnes kommune. På møtet var hjemmelshaver Vidar Sandermoen samt representanter fra kommunen og Plan1 AS tilstede, og føringer for det videre planarbeidet ble lagt. Det ble bl.a. avklart at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning.

I samråd med kommunen ble varsel om oppstart kunngjort i Østlendingen den 24.02.21, samt på kommunens og Plan1s hjemmeside. I tillegg ble det sendt brev datert 23.02.21 til berørte grunneiere, naboer, gjenboere, offentlige myndigheter, lag og foreninger. Frist for å komme med merknader ble satt til 23.03.21.

Det kom 5 uttalelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med varsel om oppstart.

Sammendrag av innkomne merknader, samt våre kommentarer til disse gjengis i det følgende:

4.2 Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer

Statens vegvesen, brev datert 23.03.21

Statens vegvesens rolle i planleggingen:

Statens vegvesen har ansvar for at føringer fra Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivare tatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Våre innspill:

Området er avsatt til sentrumsformål. Ideen ved sentrumsformål er å tilrettelegge for en blanding av formål for å skape levende byer og tettsteder. I denne saken planlegges et rent boligprosjekt. Det er svært positivt at en legger til rette for boliger i sentrum der alle servicefunksjoner ligger i gangavstand. Vi ber likevel om at en gjennom planprosessen foretar en vurdering av om det har noen konsekvenser for tilgjengelig areal for forretning/kontor i sentrum å la dette bli et rent boligprosjekt i stedet for blandet formål.

Det bes om at trafikk sikkerhet vektlegges og at det settes krav til god sykkelparkering. Det må også vurderes rekkefølgekrav til aktuelle nye tiltak for myke trafikanter.

Kommentar:

Vedrørende endring av bruksformål fra forretning til bolig, så har strøket i de senere år gjennomgått en transformasjon til større innslag av boligbebyggelse. Planforslaget vil følge opp dette. Et større område mellom Friggs gate og Solves gate er i kommuneplanen avsatt til fremtidig forretning / kontor/ bolig, og vurderes å egne seg til utvikling av sentrumsfunksjoner, med bedre dimensjonert infrastruktur. Det foreslås bestemmelser knyttet til sykkelparkering. Trafikk sikkerhet og mulige rekkefølgekrav er vurdert i samråd med kommunen.

Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 15.03.21

Slik vi forstår oppstartsvarselet vil det kun tilrettelegges for boligformål. Siden gjeldende reguleringsplan er over 20 år gammel, oppfordres det til at planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplan, samt nyere statlige føringer og retningslinjer. Da området ligger sentralt, oppfordres det at prosjektet utformes på en slik måte at det bidrar positivt til sentrumsutviklinga.

I tillegg bes om at følgende blir tatt inn i planarbeidet:

Overordna klimatiltak

Det er et mål at planlegginga nasjonalt og lokalt skal legge til rette for reduserte utslipp av klimagasser, både ved lokalisering av utbyggingsområder, men energibruk og energiomlegging er også viktige hensyn i arealplanlegginga. Energiløsninger for planområdet skal vurderes ut fra hensyn til klima og energieffektivitet, og det bør f.eks. vurderes tilrettelegging for vannbåren varme, lokal produksjon av fornybar energi, passivhusstandard og bruk av tre som byggemateriale.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. ROS-analyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe.

Barn og unge

Statsforvalteren viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, og ny veileder om Barn og unge i plan og byggesak (2020), og forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Planforslaget bør også legge til rette for å sikre forholdene for gående og syklende innenfor området og forbindelsen til nærmeste skole. Vi forventer videre at planprosessen legger til rette for medvirkning for barn og unge.

Nasjonale og regionale forventninger

Til slutt minnes det om nasjonale og regionale forventninger til kommunal arealplanlegging. Statsforvalteren forventer at disse blir ivarettatt i det videre planarbeidet.

Kommentar:

Tilrettelegging for fortetting i et sentrumsområde med et godt privat og offentlig tjenestetilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og nærfriluftsområder legger til rette for redusert bilbruk og økt sykkel og gange. Dette er positivt ift. miljø og klimagassutslipp. Valg av energiløsninger og materialbruk vil avklares ifm. videre prosjektering og søknad om tiltak, men det er i bestemmelsene sikret at bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jfr. TEK17, og at det i utforming, materialbruk og bruk av området skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger. Det foreslås regulert leke- og uteoppholdsarealer i tråd med føringene i gjeldende kommuneplan.

Innlandet fylkeskommune, brev datert 22.03.21

Fylkeskommunen forutsetter at planarbeidet skjer i henhold til overordnet lov- og planverk, og i god dialog med kommunen og andre berørte parter. Fylkeskommunen er positiv til at tilrettelegges for økt fortetting i sentrumsnære områder, men det er viktig at fortettingen utføres med kvalitet. Videre vises det spesielt til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Kulturvernfarende forhold

Fylkeskommunen har ingen merknader til planarbeidet ut fra hensyn til automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner.

Samferdselsfaglige forhold

I referat fra oppstartsmøtet er det anført at planområdet ikke skal ha adkomst fra Kaffegata. Fylkeskommunen mener at det gjennom planarbeidet må vurderes alle trafikale konsekvenser, uavhengig om det er direkte eller indirekte knyttet til planområdet. Behov for tiltak må vurderes og eventuelt stilles som rekkefølgekrav i planforslaget.

Kommentar:

Planforslaget legger opp til endret bruk på eksisterende bebyggelse på Tetenvegen 6, fra forretning til boligformål. Det planlegges for 20 boenheter. Dersom man forutsetter gjennomsnittlig 6 bilbevegelser pr dag pr boenhet, representerer boligbebyggelsen en samlet trafikkgenerering på 120 kjt/døgn. Vi har ikke tall for hvilken trafikk som var knyttet til den tidligere forretningsvirksomheten på eiendommen, men det er nokså sikkert at den var vesentlig høyere enn 120 kjt / døgn. Planforslaget vil dermed innebære en redusert trafikkbelastning som følge av endret bruk. Det er ikke vurdert behov for avbøtende tiltak på trafikksystemet i tilknytning til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 23.03.21

Planområdet ligger under marin grense, og består ifølge løsmassekart fra NGU (jfr. NVE Atlas) av breelvavsetninger. Områdestabilitet må avklares i forbindelse med planarbeidet.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Hyppigere episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen. Endring av avrenningsveier og mønster kan øke flom- og skredfare for andre.

Det er positivt at det legges opp til lokal overvannshåndtering med fordrøyning og infiltrasjon, jf. referat fra oppstartsmøtet. Vi forutsetter at planforslaget redegjør for løsninger for overvannshåndtering, og at det i illustrasjonsplan fremgår hvordan infiltrasjon, fordrøyning og bortledning av overflatevann tenkes løst. Overvannshåndtering er en viktig premiss for plasseringen og utformingen av de ulike tiltakene i reguleringsplanen. Areal som planlegges benyttet til overvannshåndtering bør reguleres til et eget formål, f.eks. grønstruktur med underformål infiltrasjon/fordrøyning/avledning (jfr. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3). Alternativt kan areal som skal tilrettelegges for flomvei, fordrøyning eller infiltrasjon og som krever ny teknisk infrastruktur markeres som hensynssone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (jfr.

pbl. § 11-8 bokstav b). Det bør i tillegg tas inn bestemmelser med krav til infrastruktur til hensynssonen (jfr. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4). Vi mener at en slik bruk av reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelser er avgjørende for å sikre gjennomføringen av tiltak. Dette vil også sørge for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygd. Dersom overvann skal avledes til vassdrag som sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir negativt berørt. Dette inkluderer økt flomfare for tredjepart, jf. vannressursloven §§ 5, 7 og 8.

Kommentar:

Arealene som skal bebyggelse er ikke flomusatt, og grunnforholdene anses som gode som byggegrunn. Det er i bestemmelsene krav til at overvann skal håndteres lokalt. Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering (Notat datert 20.04.21, Løvlien Georåd), som konkluderer med at området har tilfredsstillende områdestabilitet.

Mattilsynet, brev datert 10.03.21

Området som skal reguleres ligger sentrumsnært i Flisa. Det forutsettes tilkobling til offentlig vann og avløp. Videre forutsettes det at ledningsnettets er dimensjonert og konstruert for å kunne håndtere eventuelt brannvann, samt at etablering av tiltaket ikke gir konsekvenser i form av dårligere leveringssikkerhet og forringet vannkvalitet for eksisterende abonnenter.

Kommentar:

Tas til etterretning. Forhold til teknisk infrastruktur vil redegjøres for og behandles av kommunen i forbindelse med byggesaksbehandling for tiltaket.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET – NY SITUASJON

Planforslaget er utarbeidet i henhold til Miljøverndepartementets "Forskrift om kart og stedfestet informasjon i plan- og byggesaksbehandlingen", samt veilederen "Plan og kart etter plan- og bygningsloven.

5.1 Arealbruk

Hele reguleringsplanen har et areal på 6,7 dekar og er fordelt på følgende formål:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - Boligbebyggelse blokkbebyggelse | 5240 kvm |
| - Lekeplass | 471 kvm |
| - Kombinert forretning / kontor | 45 kvm |
| - Kjøreveg | 554 kvm |
| - Fortau | 417 kvm |



Figur 11 - Plankart datert 21.06.21

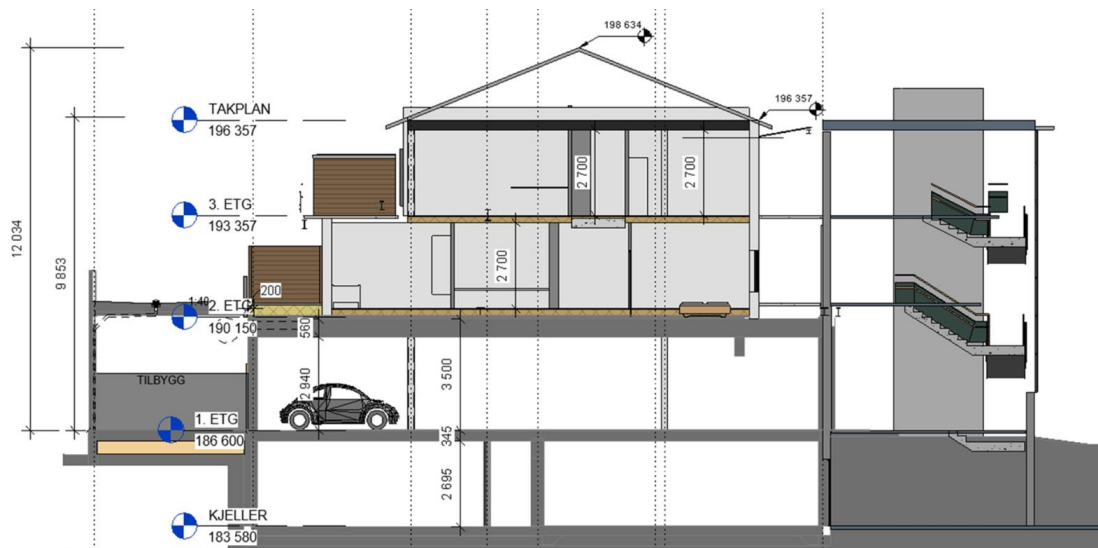
Planforslaget innebærer en i tråd med gjeldende kommuneplan og tilrettelegger for utbygging med boligbebyggelse innenfor areal avsatt til sentrumsformål.

I forbindelse med detaljreguleringen er det utarbeidet illustrasjoner som viser mulig utnyttelse med ny bebyggelse. Her vises det et nytt leilighetsbygg på planområdet, med 3 etasjers bygningshøyde, der de 2 øverste etasje er inntrukket mot vest. Planlagt bebyggelse er ca 1-1,5 meter høyere enn føringen i gjeldende kommuneplan, som pålyder 11m maksimal mønehøyde, med mindre annet er regulert.

Mot nord innebærer planforslaget en smal stripe inn på tiliggende eiendom mot nord, for å få reguleringsplanene til å møtes, og ikke danne uregulerte mellomrom. Dette arealet er foreslått regulert til kombinert forretning/ kontor i samråd med kommunen.

5.2 Boligformål

Planforslaget tilrettelegger for ombygging av eksisterende forretningsbebyggelse på planområdet, og oppføring av 2 boligetasjer ovenpå 1.etasje av dagens bebyggelse på Tetenvegen 6. På denne måten kan det etableres leilighetsbygg med høyde på 3 etasjer, der bebyggelsens 1. etasje benyttes til parkering. Dette gir rom for i alt 20 boenheter.



Figur 12 - Snitt gjennom skissert bebyggelse.

Det er ønskelig at bygget skal harmonere med omgivelsene, og framstå som et vennlig og stedstilpasset bygg. Siden opprinnelig første etasje har huset næringsvirksomhet er det viktig at ny bebyggelse etter ombygging står fram som et boligbygg. Bygget skal ha en form som viser dette, og tenkes utørt med saltak. I fasader skal det brukes vedlikeholdsvennlige plater av trefibersement og synlig treverk i felter/partier, og der bygget møter brukerne, som inngangsparti og felter langsetter parkeringsetasjen.

Plassen foran bygget mot øst skal bearbeides med tydelige adkomstsoner for gående, bilister og syklende. Det blir plass til gjesteparkering, sykkelparkering, HC-parkering og til avhenting.. I disse områdene og langsetter fortau mot Idrettsvegen skal det beplantes.

Teten foreslås revet, og det planlegges etablert leke- og uteoppholdsareal på denne delen av eiendommen, for å få et lett tilgjengelig og solfylt areal til dette formålet, som er noe tilbaketrukket fra tiliggende veger.

Tiltaket det tilrettelegges for innebærer en redusert utnyttelse av eiendommen i forhold dagens situasjon. Forretningsbebyggelsen på Tetenvegen 6 utgjør i dag et fotavtrykk på snaut 1500 kvm. Etter ombyggingen og riving av deler av dagens bygningsmasse, vil andelen bebygd areal og ikke minst parkeringsareal på bakkeplan bli vesentlig redusert.

Det foreslås en maksimal utnyttelse på %BYA=45% for eiendommen. Dette er foreslått for å kunne gi rom for noe tilsvarende dagens bebyggelse med 10 parkeringsplasser og 2 HC-plasser på bakkeplan.

Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse og nye utomhusområder skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

5.3 Trafikk inkl. parkering

Planforslaget tilrettelegger for å bygge om og benytte et tidligere forretningsbygg til boligformål. Det antas at trafikken knyttet til 20 boenheter vil innebære langt mindre belastning enn forretningsvirksomheten har gjort. Dermed representerer planendringen en trafikkreduksjon sammenlignet med tidligere situasjon.

Langs Idrettsvegen er det etablert 2-sidig løsning for gående / syklende, med både fortau og gang- / sykkelveg. Langs Tetenvegen er det etablert fortau.

Parkering i tilknytning til forretningsvirksomheten har vært løst på bakkeplan. For boligbebyggelsen det tilrettelegges for, planlegges å benytte byggets første etasje til parkeringsetasje. Asfaltert areal på vestlig del av eiendommen, vil i det alt vesentlige fjernes, og tas i bruk som grønt-område.

5.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning foreslås basert på avfallsbeholdere på hjul, som oppbevares i egnet rom i parkeringsetasjen. Det antas å være behov for maks 4-5 beholdere pr. fraksjon for å dekke behovet for det planlagte antall boenheter.

5.5 Lekeareal

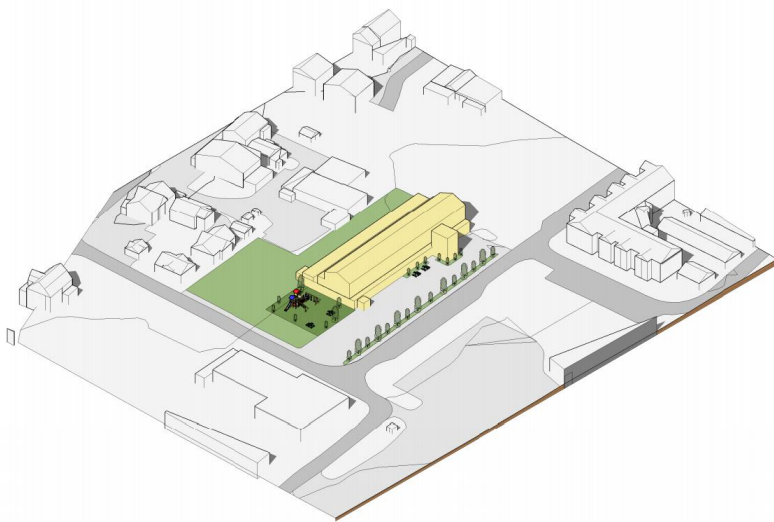
Det er foreslått regulert ca 470 kvm leke- og uteoppholdsareal. Dette innfrir kravene til leke- og uteoppholdsareal i gjeldende kommuneplan. I tillegg til det regulerte arealet, er det i nærområdet, vis a vis Idrettsvegen, et større offentlig lekeareal på ca 1,2 dekar. Videre er det kort avstand til andre idrettsarealer. Det vurderes at hensyn til barn og unge er godt ivaretatt.

5.6 Illustrasjoner

Det er utarbeidet illustrasjoner av det planlagte tiltaket, som enkle 3D-illustrasjoner og utomhusplan.



Figur 13 - Utomhusplan av planlagt tiltak.



Figur 14 - Enkel 3D-skisse av planlagt bygningsvolum.

6. KONSEKVENSER AV TILTAKET

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og retningslinjer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål. Bebyggelsen har tidligere vært brukt til forretningsvirksomhet, men foreslås nå benyttet til boligformål. Føringerne i gjeldende planer anses ivaretatt, men byggeområdet er foreslått tillatt med noe høyere bygningshøyde enn kommuneplanen legger opp til.

6.1.1 Gjeldende kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og kommunale føringer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, hvor området er avsatt til sentrumsformål.

6.1.2 Konsekvensutredning

Som nevnt er det i samråd med Åsnes kommune konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning ifm. «detaljregulering av Tetenvegen 4 og 6» i henhold til PBL kapittel 4, § 4.2, og tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 21.06.17.

6.1.3 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av et tidligere nærings- / forretningsstrøk i Flisa sentrum. Det er kort avstand til både det overordnede vegnettet, men også kort avstand fra øvrige deler av sentrum. Dette er med på å redusere transportbehovet for de boenhetene som etableres.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging synes godt ivaretatt.

6.1.4 «Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen» (PRP-BU) og rundskrivet T-2/08; «Om barn og planlegging».

Planforslaget legger til rette for en effektiv utnyttelse, og går ikke på vesentlig bekostning av arealer som er registrert å ha betydning for barn og unge.

Reguleringsplanforslaget synes å påvirke barn- og unges interesser i liten grad.

6.1.5 Universell utforming

Bestemmelsene sier at det ved utbygging og utforming av anlegg skal sikres god tilgjengelighet for alle, og at bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

6.1 Eksisterende bebyggelse inkl. kulturmiljø

Planforslaget foreslår bruksendring av eksisterende bebyggelse på planområdet fra forretningsvirksomhet til bolig. Teten foreslås revet da dette bygget har lite av sitt opprinnelige preg, samt at det er vanskelig å innrette i henhold til dagens tekniske krav.

Eksisterende omkringliggende bebyggelse utgjør en blanding mellom forretningsbebyggelse, boligbebyggelse og næringsbebyggelse. Det tiltaket planforslaget tilrettelegger for vil i liten grad oppleves som en endring av bygningsmiljøet.

Kommuneplanens bestemmelser sier at det i Flisa sentrum kan tillates mønehøyde på 11 m, der annet ikke er bestemt i reguleringsplan. I foreliggende planmateriale foreslås det tillatt noe høyere mønehøyde, som er 1,5 meter høyere enn gjeldende føringer i kommuneplanen, og 2-2,5 meter høyere enn dagens bygg. Det vurderes at konsekvensene av denne økningen har relativt liten innvirkning på nærliggende boliger. Småhusbebyggelsen som ligger mot Kaffegata vil i liten grad få endrede solforhold, mens boligblokken på Idrettsvegen 10 vil kunne påvirkes på ettermiddagstid, vesentligst på vår og høst. Det samme gjelder lekeplassen ved Bjørkheim. Da planlagt bebyggelse foreslås med saltak, og korteste avstand fra møne til lekeplassen og bebyggelsen på Idrettsvegen 10 er på ca 45 meter, anses at påvirkningen er såpass begrenset at den bør være akseptabel. Det er utarbeidet sol-/skyggediagram for skissert bebyggelse som viser situasjonen på vår- / høstjevndøgn, 21. mai og ved sommersolverv som følger vedlagt.



Figur 15 - Del av sol- / skygge diagram for 21. mars, kl. 1500.

Som en følge av ombyggingen, vil bygget også utformes med mer varierte fasader. Den planlagte bebyggelsen anses totalt sett for å være i tråd med føringene i området, og Tetens verdi som bygningsmessig kulturminne er liten.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø synes godt ivaretatt.

6.2 Trafikkforhold

Adkomst til området foreslås basert på adkomst fra Idrettsvegen til port for parkeringsetasje. Tilrettelegging for boligbebyggelse med 20 boenheter på eiendommen vil gi en vesentlig redusert

trafikkbelastning sammenlignet med tidligere virksomhet på området. Boenhetene vil kunne generere en trafikkbelastning på om lag 120 kjt/ døgn. Hvilken trafikk tidligere forretningsvirksomhet har generert har vi ikke tallfestet, men det er liten tvil om at den er vesentlig høyere. Det vurderes at kapasiteten på tilknyttet vegsystem er tilstrekkelig, og ikke krever avbøtende tiltak.

Parkering foreslås basert på p-etasje, med gjesteparkering på bakkeplan.

6.3 Annen teknisk infrastruktur

Bebyggelsen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg, og dette vil videreføres. Tiltaket medfører en vesentlig reduksjon i andelen harde flater på eiendommen, slik at arealet som kan dreneres direkte ved infiltrasjon til grunnen økes. Bestemmelsene sikrer at overvann skal håndteres internt på området ved infiltrasjon til grunnen.

6.4 Offentlige og private servicefunksjoner

Som nevnt ligger planområdet i tilknytning til sentrum på Flisa, og det er fortau langs Kaffegata, Tetenvegen og Idrettsvegen. Nye beboere innenfor planområdet, vil ha gode muligheter for å benytte seg av tjenestetilbudet i sentrum.

6.5 Topografi, vegetasjon og solforhold

Ny planlagt bebyggelse er foreslått i tråd med gjeldende kommuneplan. Planlagt bebyggelse utgjør en endring i forhold til dagens situasjon, da bebyggelsen på Tetenvegen 6 vil endres og bli noe høyere, ca 1m høyere enn maksimalt tillatt mønehøyde i kommuneplanens bestemmelser, og ca 2- 2,5m høyere mønehøyde enn dagens bygg. Det vurderes at avstand og beliggenhet i forhold til omkringliggende bebyggelse er slik at denne endringen får liten betydning for omgivelsene.

Planforslaget berører ikke dyrka mark.

6.6 Naturmiljø, biologisk mangfold og forhold til naturvernloven

Som nevnt er det ikke registrert spesielle arter, truede arter, svartelistede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet. Sjekklister vedrørende forhold til naturmangfoldloven følger som vedlegg.

6.7 Grunnforhold

Grunnforholdene i området synes å egne seg godt som byggegrunn. Det er følger vedlagt en geoteknisk vurdering som konkluderer med at områdestabiliteten for planområdet er tilfredsstillende til å benytte til boligformål.

6.8 Miljøbelastninger området er utsatt for

Arealformålet vil ikke medføre vesentlige miljøkonsekvenser som vil påvirke nærmiljøet eller nabolaget i negativ retning. Det er ikke registrert grunnforurensing innenfor området.

Radon

Iht. Arealis og Miljøstatus.no er planområdet og omkringliggende området registrert som usikkert mht. aktsomhetsgrad ift radon. I forbindelse med byggesøknad på eiendommen blir radonproblematikk uansett tatt opp som et tema, og nødvendige radonforebyggende tiltak i ny bebyggelse vurderes i henhold til TEK17.

Støy

Med bakgrunn i eiendommens avstand til Kaffegata, fartsgrenser og ÅDT på disse vegene, vil området etter alt å dømme ikke bli utsatt for støy over gjeldende retningslinjer.

Innenfor området planlegges det boligbebyggelse, og det tilrettelegges ikke for støyende virksomhet. Kjøring til og fra boligene vil generere trafikk, men med bakgrunn i fartsgrenser og trafikkmengde på Idrettsvegen, vil ikke tiltaket medføre støy over gjeldende støyretningslinjer. Planforslaget vil ikke forårsake støy ut over byggeperioden.

6.9 Nærheten til Glomma og Flisa inkl. flomsituasjon

Planområdet er ikke flomutsatt.

Reguleringsbestemmelsene sikrer som nevnt at overvann skal håndteres internt på området ved fordrøyning og infiltrasjon til grunnen.

6.10 Friluftsjnteresser

Tiltak iht. planforslaget vil ikke påvirke friluftsjnteresser, og tilgangen til friluftsområder i nærområdet vil bli uforandret for de som skal bo innenfor planområdet.

6.11 Universell utforming

Det er viktig at bebyggelse og tilliggende utearealer er universelt tilgjengelige. Innenfor planområdet er det, på lik linje med mesteparten av arealene i Flisa sentrum, tilnærmet fatt. Hensynet til universell tilgjengelighet synes dermed enkelt å ivareta. Det er likevel sikret i bestemmelsene at ny bebyggelse og anlegg skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming

6.12 Risiko og sårbarhetsanalyse

Når det gjennomføres planprosesser knyttet til plan- og bygningsloven skal det innarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det heter bl.a. at *"De forhold som analysen avdekker, som kan være av interesse i en arealplanprosess, skal være med som en premiss når vedtak om arealbruken fattes. Analysen skal rette fokus mot risikoegenskaper ved arealet og eventuelt fremheve om endringer som planen medfører av arealet endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier, ev for andre objekter i og rundt det planlagte tiltaket."*

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegges planbeskrivelsen. Konklusjonen er at endringene som planen medfører av arealet, ikke endrer risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning, forutsatt at foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres.

Gardermoen 21.06.21
Øystein Ellingsen
Arealplanlegger, Plan1 AS

Vedlegg:

- Sol-skyggediagram datert 21.06.21
- Utomhusplan datert 21.06.21
- 3D-illustrasjoner datert 21.06.21
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 09.06.21
- Sjekkliste for naturmangfold, datert 09.06.21
- Innkomne merknader