

Mindre reguleringsendring

Frøyas gate

gnr./br.nr.: 96/100 og 96/11.



MINDRE REGULERINGSENDRING FRØYAS GATE

Innhold

1.0 Bakgrunn	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Om forslagsstiller	3
2.0 Planområde	4
2.1 Dagens bruk.....	4
2.2 Planstatus	6
2.3 Eiendomsforhold	7
3.0 Planforslaget.....	8
3.1 Planens intensjon	9
3.2 Planens dokumenter	9
3.3 Planavgrensning	10
3.4 Reguleringsformål	10
4.0 Planprosess og medvirkning.....	10
4.1 Om planprosessen	10
5.0 Konsekvenser av planforslaget.....	11
5.1 Krav til KU	12
6.0 Begrunnelse for valgte løsninger og alternativer	12



23.10.2020

Sist revidert: 12.01.2021

Vedtatt 25.01.2021

Saksnr.010/21

1.0 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er mindre reguleringsendring av feltene BBB1 og BBB2 i reguleringsplanen Kjølen nedre id:2016005 for å kunne realisere foreliggende prosjekt på tomtene med gnr./br.nr.: 96/100 og 96/11.

Kongsvinger og omegn boligbyggerlag AL (KOBBL) i samarbeid med Solør Hus utvikler eiendommene avsatt til BBB1 og BBB2 i områdereguleringsplanen for Kjølen Nedre i Åsnes kommune. De planlagte prosjektene er ikke i tråd med gjeldende regulering, og man ønsker derfor å fremme forslag om en mindre reguleringsendring slik at prosjektene kan realiseres slik de foreligger.

Kongsvinger og omegn boligbyggelag AL (KOBBL) og Solør Hus AS har til hensikt å oppføre boliger tilpasset for eldre på eiendommen med gr.nr/br.nr 96/100, angitt som BBB1 innenfor reguleringsplan for Kjølen nedre. Bygget vil bestå av 4 etasjer og fellesareal, samt garasjeanlegg og boder på terreng. Foreliggende forprosjekt-illustrasjoner legges til grunn også for BBB2.

I gjeldene reguleringsplan er området avsatt til boligbebyggelse, men for å realisere foreliggende prosjekt er det behov for mindre justeringer av gjeldene plan i form av forskyvning av byggegrense og flytting av byggehøyde i henhold til foreliggende prosjekt for området.

1. 2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Org.nr.: 964 948 232
Åsnes kommune
Adresse: Rådhusgata 1 2270 Flisa
Kontaktperson: Otto Langmoen
E-post: otto.langmoen@asnes.kommune.no
Telefonnr:97 77 77 56
Sentralbord:62 95 66 64

Konsulent:

Org.nr: 988 889 245
HR Prosjekt AS
Adresse:Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kontaktperson: Beathe Gillebo
E-post: bgi@hrprosjekt.no
Telefonnr:92 64 04 54
Sentralbord: 47 46 80 55 55

2.0 Planområde



Kartutsnittet viser planens plassering i området Nedre Kjølen i Flisa, Åsnes kommune.

Planområdet er situert vest i Flisa nær Styggdalen. Eiendommene ligger i tilknytning til spredt boligbebyggelse og sykehjemsinstitusjoner tilbaketrasket fra større infrastrukturer som Fv206 og Rv2 og en tettere sentrumsbebyggelse øst for Styggdalen. Planområdet er likevel et sentralt område i Flisa med handels- og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Det er nylig etablert turvei mot Styggdalen med tilhørende utsiktsplass og paviljong samt ny felles parkering sør for planområdet.

2.1 Dagens bruk

Nedre Kjølen har over lengre tid vært tiltenkt som utviklingsområde i Flisa, men gjeldende regulering og tilhørende bestemmelser for bebyggelse har gjort at utviklere ikke har kunnet realisere ønsket utbygging som det her nå legges tilrette for gjennom mindre reguleringsendringer. Eiendommene i dag består av ubebygd og uopparbeidet grøntområde. Tilstøtende arealbruk er boligbebyggelse og næring. Landskapet er tilnærmet flatt og fungerer med det som et platå øst mot Styggdalen. Videre inngår også landbruksvirksomhet som tilstøtende arealbruk. Omkringliggende områder preges også av skoglandskap.



Ortofot som viser planområdet i tilknytning til annen bebyggelse.



Oversiktsbilde av planområdet viser tilknytning til Styggdalen. Siden bildet ble tatt er det reist boligbebyggelse øst og nord for anviset planavgrensning.

2.2 Planstatus

Kommuneplanens arealdel er i planområdet unntatt fra rettsvirkning etter Pbl. § 1-5 andre ledd.

Følgende plan gjelder foran arealdelen mht arealbruk, bestemmelser og retningslinjer:

Områderegulering Kjølén Nedre (planid 2016005) med ikrafttredelsesdato 01.06.2017. Det aktuelle området er etter denne planen regulert til boligbebyggelse – boligblokk. Reguleringsendringen som initieres endrer i så måte ikke gjeldene formål, men byggegrense og byggehøyde vil avvike fra gjeldene bestemmelser. Da det kun er en mindre endring som initieres, og gjeldende reguleringsplan er av nyere dato, legges det til grunn for denne planen at alle nødvendige utredninger er blitt tilstrekkelig utredet og at alle vurderinger det er hjemmel for er ivarettatt.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Kjølén Nedre (planid 2016005)

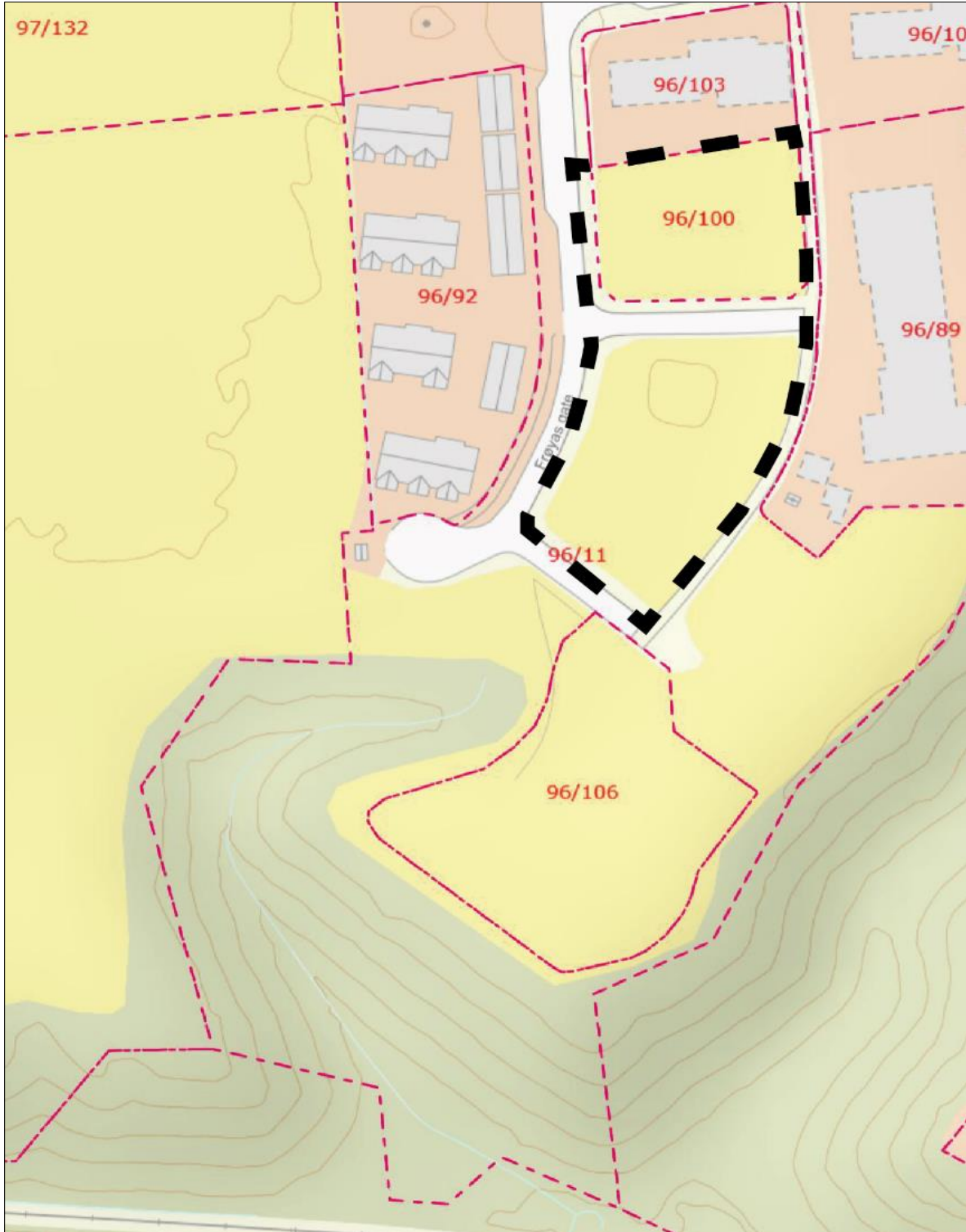
2.3 Eiendomsforhold

Reguleringsendringene som initieres i dette planforslaget berører **gnr./bnr: 96/100 og 96/11**.

Nærliggende berørte eiendommer er: gnr./bnr. : 96/103, 96/105, 96/89, 96/92, 96/106.

Liste over hjemmelshaver: Matrikel 3418/96/100/0/0: Solør Hus AS 2046.4 m².

Matrikel 3418/96/11 Åsnes kommune 40132.5 m².



Kartutsnitt med teig- og eiendomsgrenser og gnr./bnr for berørte eiendommer.

3.0 Planforslaget

Planforslaget omhandler mindre reguleringsendringer for å kunne realisere foreliggende prosjekt på de aktuelle tomtene. Det foreliggende prosjektet planforslaget skal bidra til å realisere gjelder Solør Hus AS og Kongsvinger og omegn boligbyggelag AL (KOBBL) utvikling av boliger tilpasset for eldre på eiendommene. Endringene i planen innebærer justering av byggegrense, frisiktlinjer og byggehøyde samt endring og omdisponering av avsatt parkeringsareal for heller å proposjoneres til å imøtekomme fremtidig behov av dette på tomtene. Forholdene ligger til rette for mindre reguleringsendring av gjeldene plan da forslaget som initieres i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går utover hovedrammene for planen, jf pbl. §12-14 andre ledd.

Byggegrenser

Byggegrense langs gang-sykkelvei

Reguleringsendringen i denne planen innebærer at byggegrensen justeres til 2 m fra formåls grensen mot gang- og sykkelvei med benevnelsen SGS3 i gjeldende plan Reguleringsplan Kjølen nedre. Justeringen gjelder for begge tomtene i feltene BBB1 og BBB2.

Byggegrense langs Frøyas gate BBB1

Langs Frøya gate beholdes byggegrensen slik den er i området BBB1, men justeres kun i sørlige hjørne tilpasset frisiktlinjer som vist på kartet slik at tomten gnr./br.nr 96/100 får en naturlig rektangulær form tilpasset veikonjektoren i Frøyas gate og tilpasset fremtidig bebyggelse.

Byggegrense langs Frøyas gate BBB2

I området BBB2 justeres byggegrensen til 4 m fra formåls grensen til gaten i henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 andre ledd. Regelen tilsier at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift TEK17 §6-3 eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Dette av brannvern hensyn, men også for å sikre lys og luft mellom byggene og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt tilpasse byggene til omgivelsene.

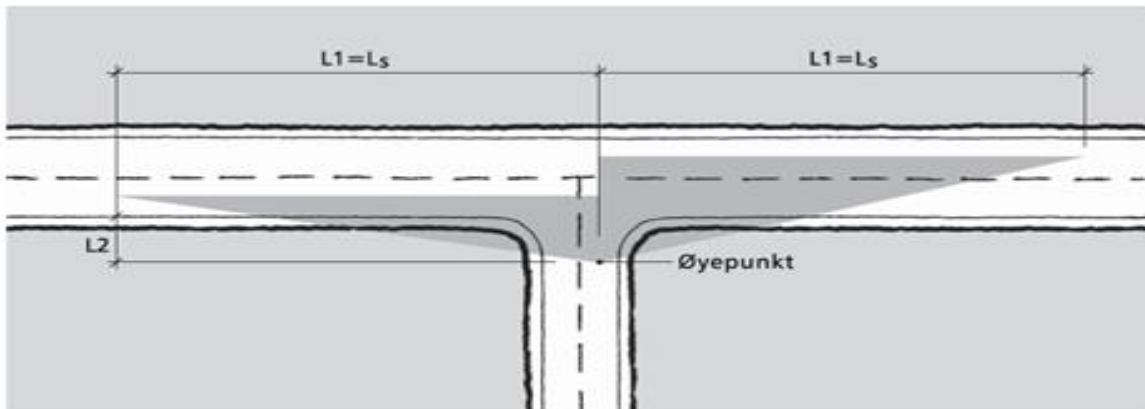
For omkringliggende eiendommer i gjeldende reguleringsplan har byggegrensen en variabel mellom 3m-9m fra formåls grensen til gaten. For å tilpasse foreliggende prosjekt og tilrettelegge for fleksibilitet for kommende bygninger på tomten vil byggegrensen i området BBB2 langs Frøyas gate dermed bli justert til å gjelde 4 m fra formåls grensen til kjørevei, en utvidelse av gjeldene byggegrense for området BBB2 på ca.2,5 m.

Videre tillegges en generell bestemmelse gjeldene for hele planområdet om at balkonger vil kunne krage utover gitt byggegrense.

Frisiktlinjer

Planforslaget omhandler også endring av frisiktlinjer til å utformes slik at de blir proporsjonert etter eksisterende veisituasjon samt ikke skjærer inn i nye byggegrenser. Statens Vegvesens anbefalinger ligger som premiss for denne utformingen. I gjeldende plan er det regulert til 2 frisiktsoner; en mellom de to aktuelle tomtene for en blindveg med 30 km/t. Veien markert som o_SKV3 fungerer som adkomstvei til de to tomtene som skal utvikles samt til tomten med g.nr/br.nr. 96/89. Den andre frisiktlinjen er plassert lenger sør i planområdet og strekker seg fra Frøyasgate og inn avkjørselen markert som o_SKV2. Disse to frisiktsonene skal i denne planen omproposjonaliseres da de i gjeldene plan er nødvendig brede og ikke står til veisituasjonen.

Statens vegvesens beregner dimensjonen på siktlinjen basert på fartsgrense. Det skal være uhindret sikt i et område langs veien på hver side av avkjørselen. For veier med fartsgrense 30 km/t, som denne, er anbefalingene til frisiktsone L1=20m og L2=3m. På kartet er frisiksonene bestemt utfra fartsgrensen på stedet og tilpasset vegsituasjonen og byggegrensene.



Utmåling av frisiktsone etter Statens Vegvesens Håndbok100

Byggehøyde

Det foreslås et komprimert boligbygg på 4 etasjer sør på tomten BBB1 da det gir best utnyttelse av arealet og antall leiligheter til å gi nok kostnadsbærere. Planforslaget innebærer videre endring av byggehøyde fra gesimshøyde 8,50m til å tillate gesimshøyde 13m for å realisere foreliggende prosjekt. Mindre bygningskropper som heishus/ventilasjonsanlegg fordrer sprinkling og det vil etter denne planen tillates heishus/ventilasjonsanlegg som overskrider maksimal mønehøyde. Da prosjektet omhandler bolig tilpasset eldre fordrer det heis. Foreliggende prosjekt for BBB1 legges til grunn for utvikling av tomten i området BBB2.

Parkering

Da foreliggende prosjekt som dette planforslaget skal legge til rette for omhandler bolig tilpasset for eldre vil det være naturlig å fravike gjeldene bestemmelser om 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet da man anses det tilstrekkelig med 1 sykkelparkering per boenhet for BBB1-BBB2. Sykkelparkering kan løses som bod og gjelde for overbygd sykkelparkering. I foreliggende prosjekt er det tilrettelagt for el-uttak og takoverbygde plasser for EL-rullestol for å imøtekomme beboerne.

3.1 Planens intensjon

Intensjonen med planen er gjennom mindre reguleringsendring og justeringer av byggegrense, byggehøyde, frisiktlinjer og omdisponering av parkering for å tilrettelegge for allerede foreliggende prosjekt på området.

3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet for mindre reguleringsendring Frøyas gate med plan id: 2020006 består av følgende dokumenter:

Plankart med tegnforklaring datert 23.10.2020

Planbestemmelser datert 23.10.2020 (sist rev. 12.01.2021)

Planbeskrivelse datert 23.10.2020 (sist rev. 12.01.2021)

Sol/skygge-diagram datert 23.10.2020

Lengdesnitt datert 23.10.2020



Illustrasjon av foreliggende prosjekt (HRP)

3.3 Planavgrensning

Planens avgrensning er lagt i formålsgrensen for gang-og sykkelveg o_SGS3 øst i planområdet og i eiendomsgrensen for gr.nr./br.nr. 96/100 (BBB1) nord i planområdet. Ellers følger planavgrensningen i denne planen gjeldene reguleringsplan Kjølen nedre id: 2016005.

3.4 Reguleringsformål

Planforslaget om mindre reguleringsendringer for Frøyas gate har ikke innvirkning på formålene i gjeldende plan Kjølen nedre med id:2016005 da reguleringsendringene endres innenfor gjeldene formålsgrenser.

4.0 Planprosess og medvirkning

4.1 Om planprosessen

Forholdene ligger til rette for en enklere planprosess enn ved utarbeidelse av ny plan da endringene som her initieres i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, jf pbl. §12-14 andre ledd. Det ble arrangert oppstartsmøte den 26.08.2020 med Otto Langmoen og Ove Dybendahl tilstede fra kommunen og Odd Erik Helåsen, Espen Fremgaard Johannessen og Beathe Gillebo som plankonsulenter og arkitekter tilstede.

Endringsforslaget skal forelegges berørte myndigheter før det treffes vedtak, samtidig som eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. tredje ledd. Da de ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker ikke gjelder ved mindre reguleringsprosess vil en 3 ukers høringsfrist gjelde før politiske behandling og endelig vedtak.

Etter høringsfristens utløp kom følgende merknader inn:

Fylkesmannen i Innlandet kom med merknad datert 15.12.2020 om at rekkefølgekrav vedrørende lekeareal og uteoppholdsareal videreføres i tråd med gjeldene reguleringsplan også for området BBB2. Utover Fylkesmannens merknad forelå det ingen andre merknader.

Behandling av merknad:

Fylkesmannens krav om rekkefølgebestemmelse om uteoppholdsareal/lekeareal imøtekommes i revidering av bestemmelsene. Uteoppholdsareal/lekeareal skal opparbeides i hver av feltene BBB1 og BBB2. Dette ivaretas i §2 Rekkefølgebestemmelser a) og §3 f).

5.0 Konsekvenser av planforslaget

Barns, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne interesser: Planen gjelder mindre reguleringsendring for å legge til rette for foreliggende prosjekt som omhandler boliger for eldre. Dermed er planforslaget særlig i eldres interesse og gagn. Videre er det i gjeldene bestemmelser krav til utomhusareal med lekeplass som vil bli ivaretatt. Det er både barneskole og videregående skole i Flisa sentrum og dermed anledning til lekeareal og oppholdsareal også i områder i nærheten. Det skal etableres uteoppholdsareal for alle aldersgrupper i planområdet.

Landskap, friluft, klima og naturressurser: ingen rødlistearter eller naturtyper er registrert i området som reguleringsendringen vil ha konsekvenser for. Det er heller ingen forhold ved landbruk som vil bli berørt av planen.

Kulturminner: Fylkeskommunen utførte undersøkelser og utgraving i 2010 uten funn. Ingen kulturminner vil bli berørt av planen.

Teknisk infrastruktur: Nybygg over et visst areal har tilknytningsplikt til fjernvarme, Solør bioenergi AS. Renovasjon: Molok-løsninger. Kommunen ønsker molok-løsning da disse tar særlig hensyn til adkomstareal.

Trafikkforhold: justering av frisisoner i tilknytning til Frøyas gate vil utformes i tråd med gjeldene retningslinjer fra Statens Vegvesen og for å tilrettelegge for foreliggende prosjekt. Parkering: Sykkelparkering og parkering omdisponeres til 1 sykkelparkering per boenhet da prosjektet omhandler boliger for eldre og det anses tilstrekkelig. Sykkelparkering kan løses som bod og gjelde for overbygd sykkelparkering. Videre er det tilrettelagt for el-rullestol – p-plasser i foreliggende prosjekt.

Universell utforming: planforslaget vil tilrettelegge for universell utforming.

Folkehelse: Forslaget innfrir flere punkter i kommunens Folkehelseplan hva gjelder belyste veier og flatt terreng som gjør området tilgjengelig for alle. Det skal også i senere faser ivaretas en pollenvennlig beplantning.

Estetikk og byggeskikk: Byggemateriale skal tilsvare omkringliggende byggemateriale. Da det er ønskelig for kommunen å utnytte de tomtereservene som finnes er det i tråd med overordnede føringer å utfordre høyden ved valg av utforming av tak for å utnytte tomten på en god måte, men det ønskes fortrinnsvis saltak.

Planavgrensningen tilknytning til faresoner og ivaretagelse av samfunnsikkerhet og beredskap:

Ligger utenfor aktsomhetsområde for flom.

Ligger ikke i faresone for stormflo.

Ligger ikke i faresone for kvikkleire

Ligger ikke i faresone for skred.

Ligger ikke i faresone for jord – og flomskred.

Ligger ikke i faresone for steinsprang.

Ligger ikke i faresone for snøskred.

Radon = vil måtte utredes.

5.1 Krav til KU og RoS-analyse ved mindre reguleringsendring

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt:

Det er gjennomført en innledende vurdering av om kravet om konsekvensutredning gjøres gjeldende for forslaget til reguleringsendring Frøyas gate. Vi har gjennomført en innledende juridisk vurdering av Forskrift om konsekvensutredning med tilhørende vedlegg (FOR-2017-06-21-854).

Vurderingen svarer på to hovedmomenter.

- 1) Har tiltaket vesentlige virkninger?
- 2) Er tiltaket tilstrekkelig konsekvensutredet i overordnet plan?

Basert på planens størrelse og utforming har vi i vurderingen av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, vurdert det dithen at planen ikke er av en slik størrelse og av et slikt omfang at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger eller forårsake vesentlige endringer da reguleringsendringen som initieres i stor grad samsvarer med overordnet plan, jf.§10. Videre er formålet boligblokkbebyggelse tilstrekkelig konsekvensutredet i tidligere planer, jf.§8 a).

På grunnlag av vurderingen slik det fremgår over, utløser ikke reguleringsendringen krav om konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §12-10, første ledd, jf. § 4.2 med tilhørende forskrift. Det henvises dermed til tidligere konsekvensutredninger for det aktuelle området da endringene som initieres her ikke har innvirkning på tidligere utredninger.

Også tidligere analyse av risiko-og sårbarhet (ROS) legges til grunn for dette planforslaget om mindre reguleringsendring med hjemmel i §12-14, da endringene som initieres ikke har betydelse for tidligere analyser.

6.0 Begrunnelse for valgte løsninger og alternativer

Planen omhandler mindre reguleringsendringer av gjeldene plan for å realisere forliggende prosjekt på området i Flisa i Åsnes kommune.

Valgte løsninger

Justering av byggegrense i planområdet til 2 m fra vegkanten til gang/sykkelvei SGS3 i øst har vist seg fordelaktig for plassering av garasjelegger for å oppnå plass til å manøvrere og parkere biler uten at det går ut over kvaliteten på boligene. Det fremkommer ingen klar begrunnelse for plasseringen av byggegrense mot gang-/ sykkelveien i område BBB1. I tilgrensende område BKB1 og BKB2 er det heller ikke avsatt byggegrense mot den samme gang-/ sykkelveien.

Justering av denne byggegrensen initieres for å tilpasse plassering av planlagt garasjelegger. En plassering nærmere veien enn byggegrense gjør at restarealet mellom garasjer og veikant, som vil ha et begrenset insitament for vedlikehold siden arealet ikke vil oppleves som en del boliganlegget, vil dermed være enklere å holde ryddig, - f.eks. ved vanlig kantklipp. Garasjelegget har beskjedne høyde og vil ikke virke ruvende mot gang-/ sykkelveien.

Da foreliggende prosjekt omhandler boliger tilpasset for eldre forutsetter det at alle boligene må være tilgjengelige og betjenes med heis. Boliger med heis gir krav om sprinkling. Dette fører til høyere byggekostnader som krever flere kostnadsbærere dersom boligene skal kunne realiseres og samtidig være et tilbud for en større andel av befolkningen. For å oppnå høy utnyttelse med nok

leiligheter (= kostnadsbærere) og samtidig begrense kostnadene ved å legge all påkrevd biloppstilling på terreng vil et komprimert boligbygg på 4 etasjer gir best utnyttelse av arealet. Dette gir en gesimshøyde på ca. 12,7m, som tilsvarer gesimshøyden på boligblokken på tilgrensende område BKB1, som har gesimshøyde på 12,75m og det kommunale bygget med omsorgsboliger på BKB5 med gesimshøyde på henholdsvis ca. 10m og 11,5m.

For å tilrettelegge for foreliggende prosjekt i planområdet foreslås en mindre reguleringsendring av byggehøyde til å tillate gesimshøyde 13m samt tillate boligblokkbebyggelse med 4 etasjer. Dette er en mindre endring av gjeldene bestemmelse som angir maksimal gesimshøyde inntil 8,5m, maksimal mønehøyde ved sal-/ pulttak inntil 11 m, maksimalt antall leiligheter er satt til 12 og det tillates maksimalt 3 etasjer med loft.

Videre, dersom tidligere alternativer om plassering av bebyggelse nord i området ville blitt realisert ville konsekvensene for høydevirkning vært vesentlig større og nabotomtens lys og luftforhold blitt betydelig forringet enn det vil med forslaget som nå initieres.

Tilsvarende bygg i nærheten

Justering av byggehøyde til å tillate en høyre gesims gjør at en realisering av foreliggende prosjekt vil kunne gi området nye eldreboliger som tilsvarer omkringliggende blokker da reguleringsplanen har bli dispensert fra tidligere og det er blitt tillatt økt byggehøyde. Boligblokkbebyggelsen som her initieres gjennom endringen vil dermed ikke skille seg markant ut fra omkringliggende bebyggelse.

Samfunnsutvikling og bebyggelse tilpasset fremtidige beboere

Tomtene er en del av et sentralt og attraktivt område hvor man over lengre tid har sett for seg en utvikling, men hvor det hittil ikke har vært mulig med gjeldene regulering og bestemmelser. Med reguleringsendringene som her initieres er det mulig å gjennomføre ønsket utvikling på området gjennom foreliggende prosjekt. Forslaget er også i tråd med kommunes ønske om fortetting og bruk av resterende ubebygde areal som finnes til boligbebyggelse da tilgjengelig byggeområder for bolig er en begrenset ressurs. Grunnet befolkningsvekst og høy andel eldre ser kommunen en utvikling der det er et sterkt behov for boligbygging generelt og bolig tilpasset for eldre spesielt.