

Åsnes kommune



PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERING FOR HAAKON TRANGSRUDS VEG 24

PLANNUMMER: 2021001



24.09.21

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Reguleringsplanforslaget fremmes av Plan1 AS på vegne av Solør Hus AS som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 95 bnr. 36, Haakon Trangsruvs veg 24 i Åsnes kommune.

Solør Hus AS ønsker å bygge boliger i form av leilighetsbygg/lavblokker innenfor Haakon Trangsruvs veg 24 (gnr. 95 bnr. 36). Formålet med planen er dermed å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av to leilighetsbygg i 3 etasjer og inntrukket 4. etasje, samt tilhørende adkomst, parkering og lekeplass/uteoppholdsareal.

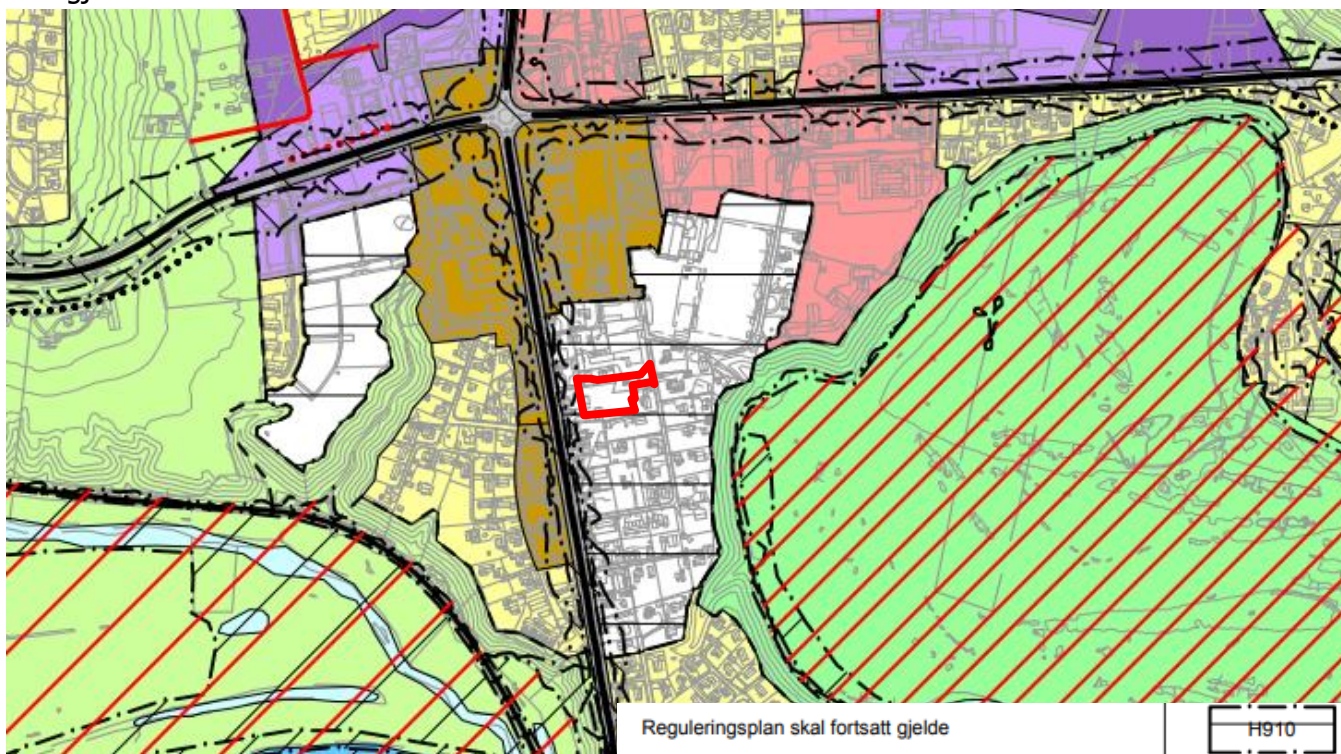
Planområdet er ca. 4,3 dekar og består av gnr/bnr 95/36 og del av 95/42, 95/109 og 109/337.

Reguleringsplanen blir fremmet som en privat detaljregulering iht. plan- o gbygningsloven § 12-3.

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

2.1 Forholdet til gjeldende arealplaner

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er området markert som «Område hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde».



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

Området inngår i gjeldende «Områderegulering Flisa Øst, del 4» (Plan-ID 0425_2015001) vedtatt 26.06.17, og er regulert til boligbebyggelse (del av område B4), kombinert bolig/forretningsformål (del av BKB2), lekeplass (f_BLK1) veg (SV3) og gang- og sykkelveg (del av SGS6).

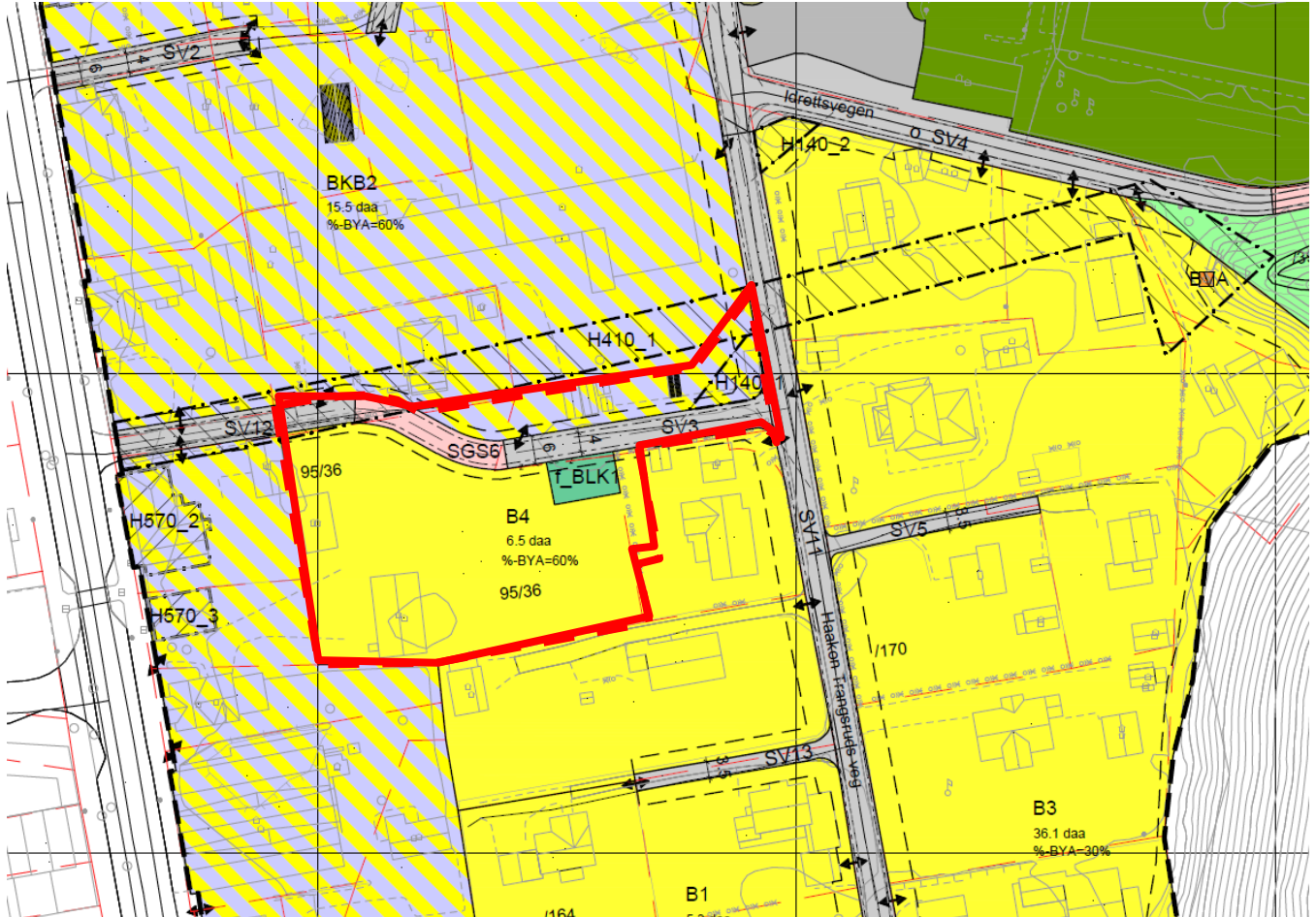
I bestemmelsene til områdereguleringen er det krav om detaljregulering dersom det planlegges mer enn 3 boenheter på avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom. Det planlegges i størrelsesorden 30 leiligheter innenfor Haakon Trangsruvsveg 24, så krav om detaljregulering slår inn.

Innenfor B4 kan det oppføres boligbebyggelse form av en ene- eller tomannsbolig eller større leilighetsbygg, med maks utnyttelse %BYA = 60%, maks gesimshøyde 11 m og maks mønehøyde 13,5 m. Det står videre at bygningene fortrinnsvis skal ha saltak som hovedform, med takvinkel som ligger

innenfor 22-45 grader. Men flatt tak eller andre takvinkler kan tillates for enkelte bygg, dersom disse bygges ut som et eget miljø.

Minste tillatte uteoppholdsareal inkl. arealer på balkonger skal utgjøre 25 m² pr. leilighet.

Planarbeidet vil innebære detaljering av gjeldende områderegulering, og det vil også være noen endringer mellom formålene/formålsgrensene og ift. mønehøyde, men hovedintensjonene og prinsippene i gjeldende plan opprettholdes.



Utsnitt fra «Områderegulering Flisa Øst, del 4» (Plan-ID 0425_2015001) vedtatt 26.06.17. 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.

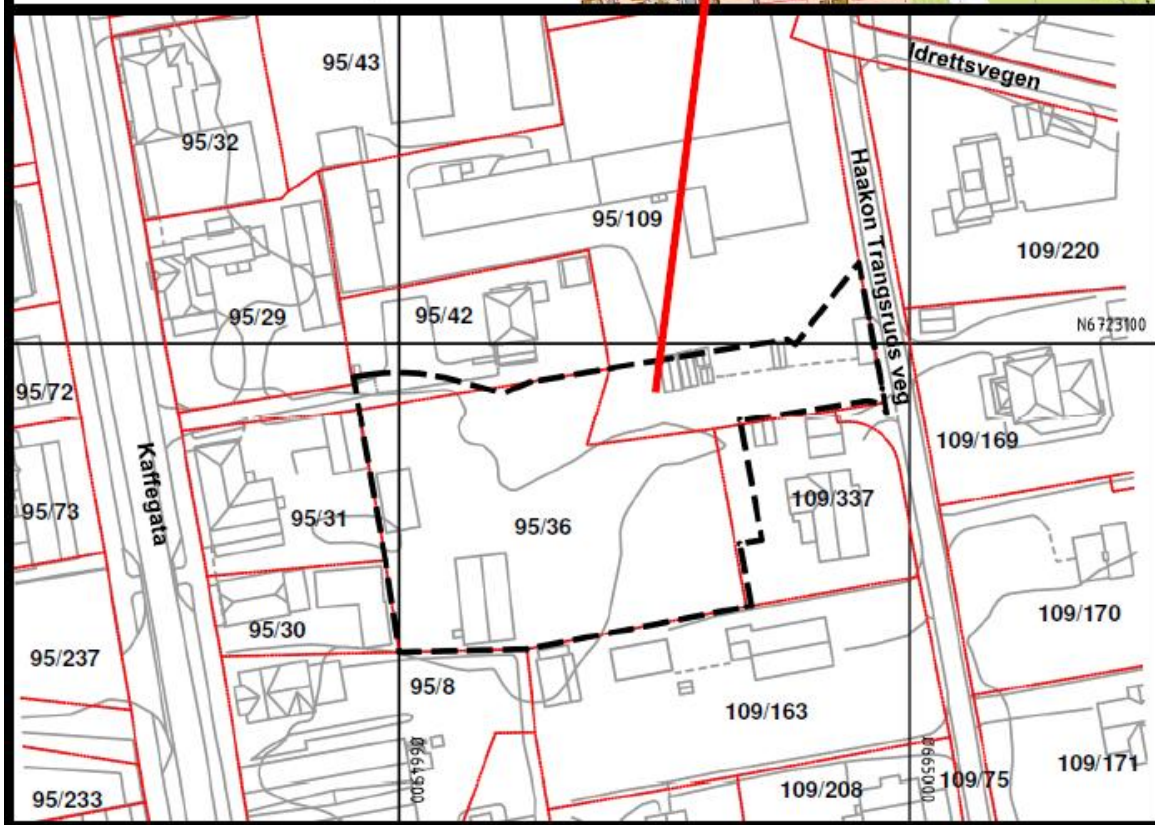
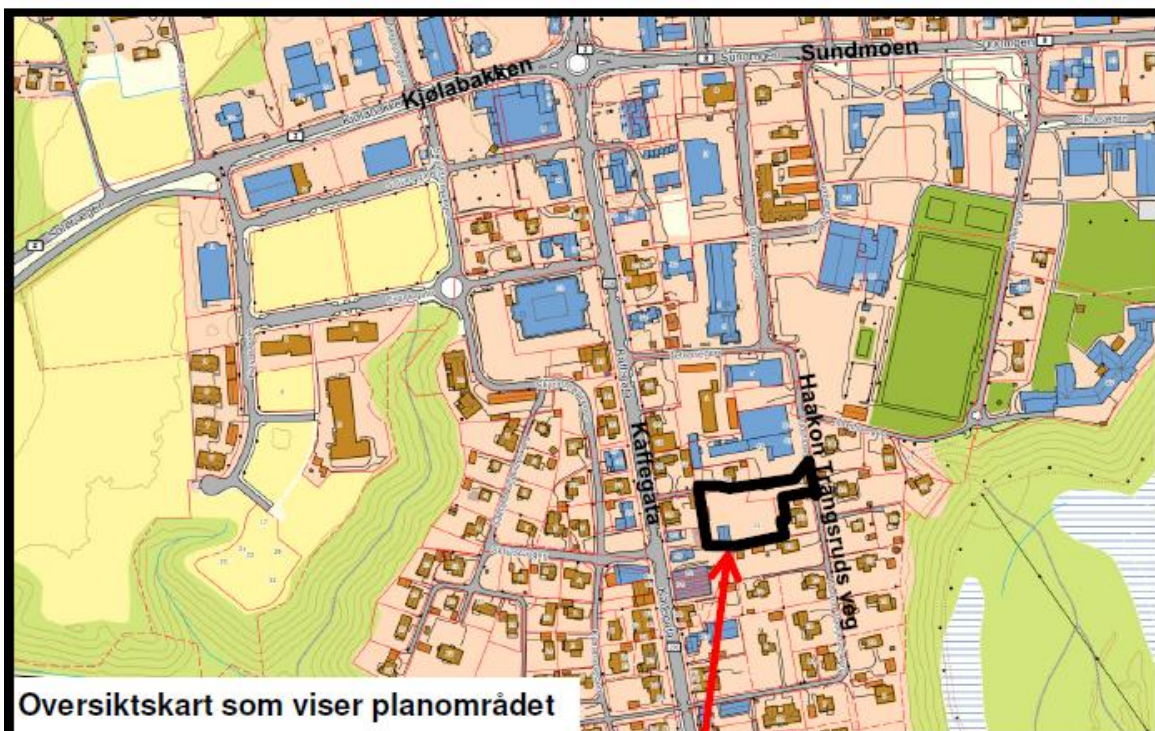
Planen vil tilrettelegge for nye boliger i form av lavblokker, med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer/lekeplass, som er en videreføring av formålene i gjeldende «Områderegulering for Flisa Øst, del 4». Iht. forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.09 med endring sist av 01.07.17, skal kun «nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» konsekvensutredes.

Tiltaket faller ikke 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 er vurderingen at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE SITUASJON

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger mellom Haakon Trangsruvs veg og Kaffegata sør i Flisa sentrum, og grenser i nord til Solør Hus sin næringseiendom gnr/bnr 95/109 og boligeiendommen 95/42, i vest mot bebyggelsen langs Kaffegata (95/30 og 95/31) i sør mot 95/8 og boligeiendommen 109/163 og i øst mot boligeiendommen 109/337 og Haakon Trangsruvs veg. Oversiktskart som viser lokalisering av området og kartutsnitt med planens begrensning vises nedenfor.



Kartutsnitt som viser planområdets lokalisering i kommunen samt avgrensning av planområdet.

3.2 Eksisterende bebyggelse inkl. kulturmiljø og kulturminner



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

Innenfor gnr. 95 gnr. 36 er det to bygg, hhv. en tidligere verkstedbygning og et garasjebygg/uthus. Resten av planområdet er delvis åpent med gras/ugras og delvis gjengrodd med kratt/trær. Den tidligere verkstedsbygningen er SEFRAK-registrert, men det er gjennom «Områderegulering for Flisa Øst, del 4» avklart at bygget ikke skal reguleres til bevaring. Bygget ble senest benyttet som bilverksted, men har stått ubrukt siden starten på 2000-tallet, og de to byggene står nå og forfaller.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.



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



Den tidligere verkstedbygningen på eiendommen til venstre og uthuset/garasjen til høyre på bildet. Sett fra nord. (Bilde Øystein Aurland).



Den tidligere verkstedbygningen til venstre og uthuset/garasjen til høyre på bildet. Det står også en brakke på hjul innen på eiendommen. Sett fra nordøst. (Bilde Øystein Aurland).



Oversiktsbilde av planområdet sett fra nord. Området er delvis gjengrodd med kratt/trær. (Bilde Øystein Aurland).

Området grenser til frittliggende boligbebyggelse (109/163 mot sør, 109/337 mot øst og 95/42 mot nordvest), næringsbebyggelse på 95/109 mot nordvest hvor bl.a. Solør Hus er lokalisert og sentrumsbebyggelse med kombinasjon av boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting i vest/sørvest mot Kaffegata (fra sør til nord: 95/8, 95/30, 95/31 og 95/29).

De to bygningene på 95/30 og 95/31 er SEFRAK-registrert. Iht. opplysningen i Miljøstatus.no (hentet fra SEFRAK-registeret) er bygget på 95/30 registrert som «Bolighus, Kjøløen Øvre, Smestad» med tidsangivelse 1900-tallet, første kvartal. Bygget på 95/31 registrert som «Bolighus/forretningslokale, Smestad» med tidsangivelse 1900-tallet, første kvartal. Begge disse byggene er regulert med hensynssone bevaring i gjeldende «Områderegulering for Flisa Øst, del 4».

På 95/8 er det et mindre og et større bygg, men ingen av disse er SEFRAK-registrert.



Bygget på gnr. 95 bnr. 30 er SEFRAK-registrert og regulert med bevaring. Det tidligere verkstedbygget innenfor planområdet i bakgrunnen. Sett fra Kaffegata. (Google Maps).



Også bygget på gnr. 95 bnr. 31 er SEFRAK-registrert og regulert med bevaring. Bygget på 95/30 i bakgrunnen. Sett fra Kaffegata. (Google Maps).



De to byggene på gnr. 95 bnr. 8 sørvest for planområdet. Sett fra Kaffegata. (Google Maps).

På 95/42 i nordvest (Kjølen Øvre Østgård) er det en 2 ½-etasjes enebolig med valmet tak og et uthus-/garasjebygg. Dette bolighuset er også SEFRAX-registrert, men i gjeldende «Områderegulering for Flisa øst, del 4» er bygget ikke regulert med hensynssone for bevaring. Eiendommen inngår derimot i BKB2 som er regulert til kombinert bolig- og forretningsbebyggelse.

På 109/337 er det en enebolig i 1 etasje, en garasje og en lekestue/anneks. Bolighusene i sør (gnr/bnr 109/163) og i øst (109/337) er oppført i nyere tid. På 109/163 er det en enebolig i 2 etasjer, samt flere andre bygg (garasje, bod/uthus (gammel garasje), lekestue, utebod og overbygd uteplass).



Bolighuset på gnr. 95 bnr. 42 som ligger nordvest for planområdet vises til høyre på bildet. Uthuset på 95/36 skimtes til venstre i bakgrunnen og vegetasjonene som har vokst opp innenfor planområdet i forgrunnen. Sett fra øst/sørøst. (Bilde Øystein Aurland).



Lekestua og bolighuset på 109/337 sees bak granhekken. Bolighuset på 109/163 i bakgrunnen til høyre. Sett fra nordvest. (Bilde Øystein Aurland).



Bolighuset på gnr. 109 bnr. 163 som ligger sør for planområdet. (Google Maps).

3.3 Trafikkforhold

Gnr. 95 bnr. 36 har i dag adkomst fra vest fra Kaffegata via gnr. 95 bnr. 30, men i gjeldende «Områderegulering for Flisa Øst, del 4» er det forutsatt ny adkomst fra Haakon Trangsruds veg i øst via ny regulert adkomstveg nord for eiendommen.

Det er for øvrig gitt tillatelse til oppføring av et bygg på gnr. 95 bnr. 30, som vil det sperre adkomst til eiendommen fra Kaffegata.

Iht. Statens vegvesens Vegkart har Kaffegata (Fv. 206) vest for planområdet har en ÅDT på 6800 og en fartsgrense på 50 km/t. Haakon Trangsruds veg har fartsgrense 50 km/t forbi planområdet. Det er ikke oppgitt ÅDT på denne vegen.

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

3.4 Annen teknisk infrastruktur

Langs Haakon Trangsruds veg ligger det offentlig vannledning VL 225 mm lengst nord og VL 100 mm øst for tiltaksområdet. Nord for tiltaksområdet ligger det offentlig avløp og overvannsledning med følgende dimensjoner:

- Spillvann pumpeledning, SPP 160 mm
- Spillvann, SP 300 mm betong
- Overvann, OV 250 mm betong

Det tidligere bolighuset på eiendommen var tilknyttet offentlig vann og avløp, mens det tidligere verkstedbygget ikke er tilkoblet vann eller avløpsanlegg.

Det er ingen høyspentkabler innenfor planområdet.

Geomatikk AS har hatt kabelpåvisning innenfor området, og har påvist at det ligger «vanlig telekabel» over tomte, mens det ligger tele/fiberkabel langs Haakon Trangsruds veg.

Det er utarbeidet notat for overvannshåndtering datert 20.04.2021. Her redegjøres det for eksisterende VA-anlegg i nærheten av planområdet, og forslag til løsninger for planområdet.



Eksisterende offentlig VA-anlegg gjennom og i nærheten av 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, treningssentre, tannlege- og legekontor 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 har bearbeidet disse. Avsetningene danner i utgangspunktet en flat mo med terrenghøyde på omkring 185 moh. Fra nordøst kommer elva Flisa, og fra nordvest kommer den mindre elva Hasla. Begge disse elvene renner inn i Glomma omkring Flisa. Øst, sør og vest for sentrum har elvene gravd i løsmassene, og dannet raviner, slik at terrenget faller relativt bratt om lag 30 høydemeter.

Det sees også på oversiktsbildet over planområdet under pkt. 3.2 nederst på side 6.



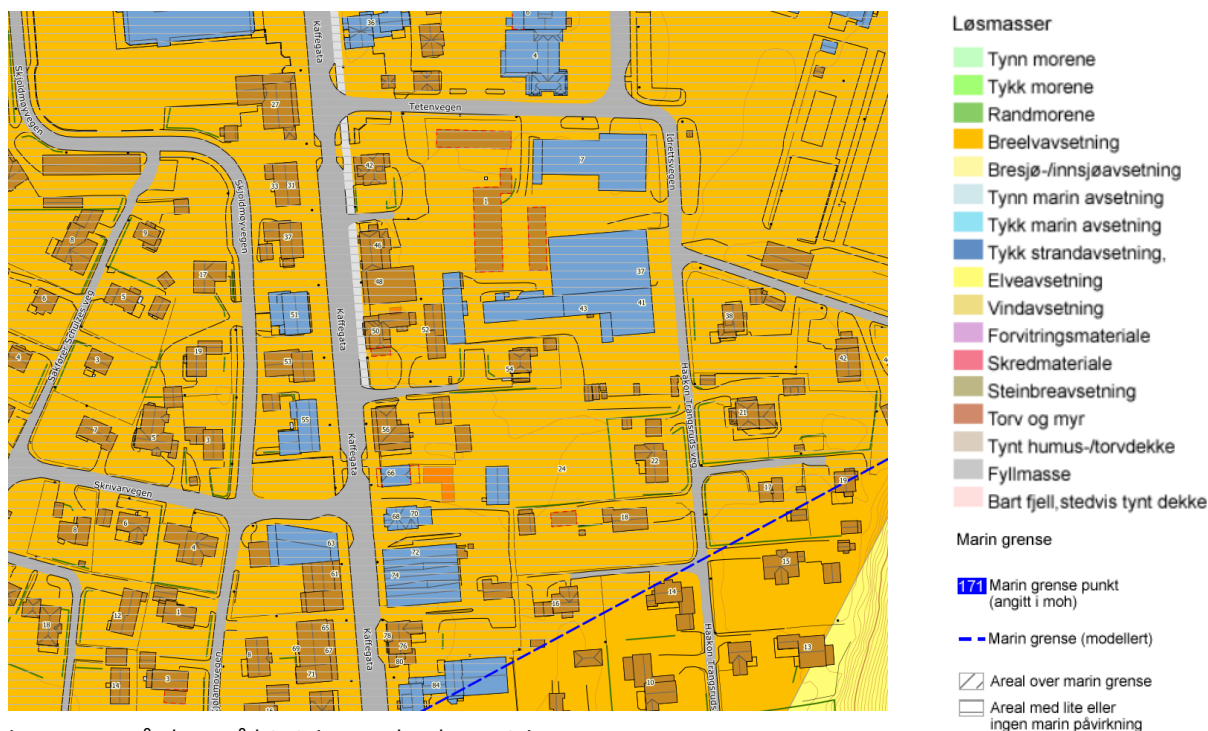
3.7 Naturmiljø, biologisk mangfold og forhold til naturvernloven

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 sjekkliste 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.



Løsmassene på planområdet utgjøres av breelvavsetninger.

Da løsmassene er av anseelig mektighet, og kan ligge ovenpå andre typer avsetninger, er det gjennomført ytterligere geotekniske undersøkelser med grunnboringer for å klarlegge grunnforholdene (Rapport fra Løvlien georåd, datert 16.08.21). Med unntak av fyllmasser i de øvre sjikt, er grunnen vurdert som egnet til den planlagte bebyggelse med tilfredsstillende stabilitet.

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.

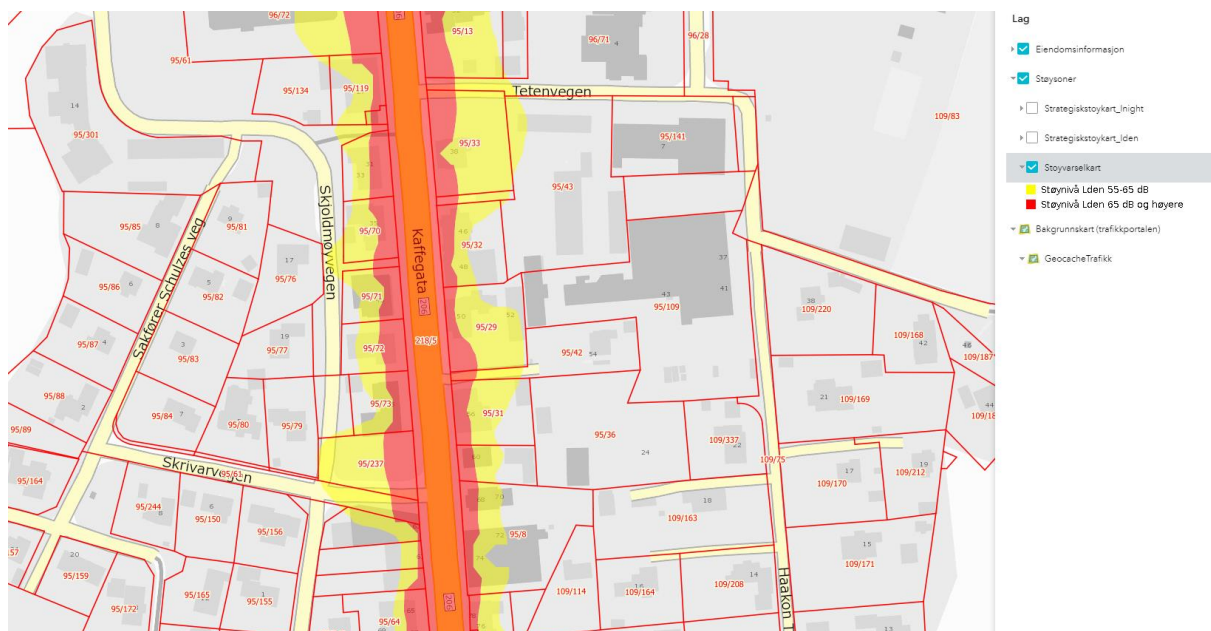
Radon

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.

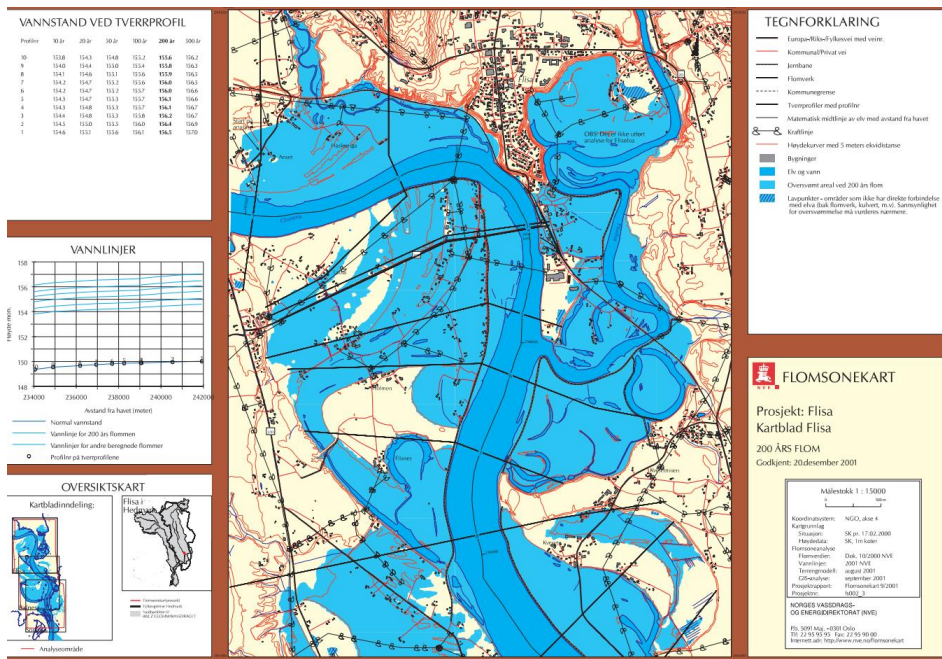
Statens vegvesens støykart beregningsdato 26.06.18 beregnet for år 2040 (og kommunens kartportal: Samferdsel)



3.10 Nærheten til Flisa og Glomma inkl. flomsituasjon

Planområdet ligger om lag 450 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.



3.11 Friluftsinteresser

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Den 25.01.21 ble det avholdt oppstartmøte med Åsnes kommune. På møtet var hjemmelshaver Øystein Aurland, 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.

Det kom 6 uttalelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med varsel om oppstart.

4.2 Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer

Våre innspill:

Statens vegvesen mener det er positivt at det legges opp til høy utnytting i et så sentralt område, så lenge utnyttingen gir plass til de behov beboerne har til uteoppholdsarealer, parkering og sol. Det bes om at det settes krav til god sykkelparkering. Det vises til gjeldende regulering for området, der det er regulert tverrforbindelse mellom Kaffegata og Haakon Trangsruvs veg, uten at dette er gjennomkjøringsveg, og det bes om at dette prinsippet videreføres.

Ellers bes om at trafiksikkerhet vektlegges og at det vurderes rekkefølgekrav til aktuelle nye tiltak for myke trafikanter.

Kommentar

Planforslaget viderefører prinsippet i gjeldende regulering ved at tverrforbindelsen Kaffegata og Haakon Trangsruvs veg ikke er gjennomkjørbar, med unntak av for renovasjonsskjøretøy. Det foreslås bestemmelser knyttet til sykkelparkering. Trafiksikkerhet og mulige rekkefølgekrav er vurdert i samråd med kommunen.

Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 03.03.21

Statsforvalteren mener at planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet legger et godt grunnlag for planprosessen. De ber likevel om at følgende tema 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 ivaretatt 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.

Innlandet fylkeskommune, brev datert 10.03.21

Fylkesdirektøren forutsetter at planarbeidet skjer i henhold til overordnet lov- og planverk, og i god dialog med kommunen og andre berørte parter.

Nyere tids kulturminner

Det står en SEFRAK-registrert bygning innenfor planområdet. Denne er synlig fra Kaffegata og er en bilgarasje som kalles Haug/Kjølen øvre, Smestad, ifølge SEFRAK. Garasjen er godt bevart fra sin tid, lite endra på mange år. Fylkeskommunen anbefaler at denne får stå.

3-4 etasjers blokker vil etter vår vurdering kunne bryte med det omkringliggende miljøet som preges av småhusbebyggelse, selv om det finnes bygg på 3 og 4 etasjer mot vest og nord. Fylkeskommunen er i utgangspunktet positive til fortetting så lenge dette gjøres med kvalitet. Etter vår vurdering vil en utbygging med en mindre etasje kunne medføre en vesentlig bedre tilpasning til den omkringliggende bebyggelsen.

Automatisk fredete kulturminner

I henhold til våre arkivopplysninger er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og vi ser det ikke som nødvendig med arkeologisk registrering i saken. Fylkeskommunen har dermed ingen merknader til planarbeidet ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner. Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten eller under vann. Følgende tekst bes derfor innarbeidet i reguleringsbestemmelsene: «Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd».

Samferdselsfaglige forhold

Adkomst til utbyggingsområdet skal være fra Haakon Trangsruvs veg. Ved etablering av adkomstveg SV3 og gang- og sykkelveg SGS6, får man en fin gjennomgang for gående og syklende mellom fv. 206 Kaffegata og Haakon Trangsruvs veg, via eksisterende avkjørsel/adkomstveg SV12 fra Kaffegata. Det er viktig at denne gjennomgangen ikke blir brukt til gjennomkjøring for motorkjøretøy. Det må derfor i planarbeidet vurderes om det skal stilles rekkefølgekrav om at det må etableres fysisk hinder i gjennomgangsvegen for å hindre bilkjøring. Av erfaring vet vi at skilting ikke alltid respekteres i slike tilfeller.

Kommentar

Ved utarbeidelse av gjeldende regulering ble forholdet til den omtalte garasjen vurdert. Bygget ble funnet ikke bevaringsverdig, og er følgelig ikke omfattet av hensynssoner eller bestemmelser i gjeldende regulering. Dette spørsmålet anses dermed besvart i tidligere prosess, og følges opp iht gjeldende planer. Eksisterende bebyggelse på planområdet foreslås fjernet.

Det er i bestemmelsene tatt inn et avsnitt om ukjente automatisk fredede kulturminner. Vedrørende samferdselsfaglige forhold, så vises det til kommentaren til Statens vegvesens uttalelse.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 09.03.21

Planområdet ligger under marin grense, og består ifølge løsmassekart fra NGU (jfr. NVE Atlas) av breelvavsetninger. Vi forutsetter at ROS-analysen til planforslaget redegjør for stabilitet og eventuell skredfare.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Hyppigere episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen.

Vi forutsetter at planforslaget beskriver hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Vi anmoder om at det i denne sammenheng foreslås metoder for lokal overvannshåndtering (infiltrasjon, fordrøyning og sikker bortledning av overflatevann).

Overvannshåndtering er en viktig premiss for plasseringen og utformingen av de ulike tiltakene i reguleringsplanen. Overvannstiltak bør vises i illustrasjonsplan. Areal som planlegges benyttet til overvannshåndtering bør reguleres til et eget formål, f.eks. grønnstruktur 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. Tiltak, konstruksjoner og anlegg som er nødvendig for gjennomføring av planen, bør derfor være lokalisert innenfor plangrensen. 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 bebygges er ikke flomusatt. Det er i bestemmelsene krav til at overvann skal håndteres lokalt. Det vises for øvrig til Notat for overvannshåndtering (datert 20.04.2021) når det gjelder forholdet til overvann og flomfare.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser med grunnboringer for å klarlegge grunnforholdene (Rapport fra Løvlien georåd, datert 16.08.2021). Med unntak av fyllmasser i de øvre sjikt, som bør fjernes, er grunnen vurdert som egnet til den planlagte bebyggelse med tilfredsstillende områdestabilitet.

Mattilsynet, brev datert 25.02.21

Mattilsynet har ut fra foreliggende dokumentasjon ingen kommentarer til reguleringsplanen. De ønsker å være med i videre saksgang selv om de pr. nå ikke har noen kommentarer til planen.

Kommentar

Tas til etterretning.

Kommuneoverlegen, brev datert 08.03.21

Miljørettet helsevern ved kommuneoverlegen er medvirker i plansaker og skal påse at forhold knyttet til folkehelseovens bestemmelser avklares før byggetillatelsen gis. Miljørettet helsevern skal arbeide for å fremme folkehelse og bidra til å sikre befolkningen mot faktorer i miljøet som kan ha negativ innvirkning på helsen. Vi viser til § 7 til § 10 forskrift om miljørettet helsevern.

Kommuneoverlegens innspill:

Bygge- og anleggsstøy

Vi viser til støyretningslinjen T-1442/2016 kapittel 4: retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. Vi ber om at denne blir innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Dersom anleggsperioden varer lenger enn 6 uker, skjerpes grenseverdiene for dag og kveld. Videre må det etableres gode rutiner for å varsle naboer som er utsatt for støy.

Støv/luftforurensning

Støv/luftforurensning i bygg- og anleggsperioden bør begrenses slik at det ikke medfører helsemessig ulempe for omgivelsene. Se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) forebygger helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging.

Lyssetting

Det er viktig å ta hensyn til naboer når det gjelder belysning av byggeplassen slik at lys ikke rettes direkte mot dem.

Vegtrafikkstøy

Området ligger mellom Haakon Trangsruks veg og Kaffegata. Området ligger i gul sone med tanke på trafikkstøy. Støyforholdene bør hensyntas ifht. støyskjermende tiltak, slik at innendørs og utendørs støynivå (også lekeområder) tilfredsstiller gjeldende retningslinjer.

Radon

Radon kan utgjøre en helserisiko for befolkningen. Det må gjøres forebyggende tiltak i alle nybygg (f.eks radonsperre og tilrettelegging for avlufting av grunnen), jf. krav i byggteknisk forskrift. Alle ferdige bygg bør kontrollmåles etter at de er tatt i bruk. Eventuell pukk og andre tilkjørte masser under og rundt bygninger har dokumentert lave konsentrasjoner av radium og uran.

Høyspentanlegg

Ut fra en generell virksomhetsstrategi, bør omfanget av magnetfeltet kartlegges, og man bør ikke legge lekeområder eller andre oppholdsområder så nær anlegget at det gir høyere magnetfelt en 0,4 μ T.

Renovasjon

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, og tilrettelegges slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe.

Universell utforming

Det er viktig at prinsipper om universell utforming innendørs og utendørs legges til grunn og innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Uteoppholdsarealer, adkomst og parkeringsplass skal tilrettelegges slik at det er tilgjengelig for alle.

Uteområde

Området skal ikke beplantes med prydbusker/planter som kan være giftige eller avgi pollen. Se vedlegg om planter og forgiftninger.

Lekeplass

Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også avklares hvem som har ansvar for ettersyn og vedlikehold av lekeplassen etter etablering. Lekeplassen må sikres at den har godt med sollys, er trafiksikker og plasseres på egnet sted som fremmer lek og folkehelse.

Nærmiljø, friluftsliv/tilgang til friarealer

Det må utredes hva slags innvirkning tiltaket har på nærmiljøet mulighet for naturopplevelse, rekreasjon og fysisk aktivitet. Samt trygg ferdsel til nærområder. Det bør sikres gode nærmiljø i planområdet med vekting på et godt oppvekstmiljø, trafiksikkerhet og universell utforming m.m.

Medvirkning

Naboer som grenser til området og andre med aktuelle synspunkter bør inviteres til medvirkningsprosesser.

Ulykkesrisiko

Økt trafikk og tungtrafikk i forbindelse med utbyggingen vil kunne medføre større fare for ulykker, spesielt for barn i området. Det bør lages retningslinjer om hvordan anleggsområdet kan sikres forsvarlig, og hvordan barn kan oppnå trygg ferdsel i området. Dette bør inngå i reguleringsbestemmelsene.

Det må spesielt tas hensyn til ferdsel til og fra skolen og barnehagen.

Trafikkforhold

Det bør settes av tilstrekkelig plass til parkering og gode trafikkløsninger.

Andre forhold

Sol og skyggediagram følger ikke reguleringsplanen slik som er angitt i referat for oppstartsmøtet i plansaken. Kommuneoverlegen ber om å få tilsendt denne for vurdering.

Det bes om at overnevnte forhold hensyntas.

Vi ber også om å bli holdt orientert dersom det skulle oppstå helse- og miljømessige hendelser som direkte eller indirekte kan ha innvirkning på helse og nærmiljø.

Kommentar

- *Bygge- og anleggsstøy – regler for å ivareta støyforhold under anleggsperiode gjelder uavhengig av reguleringsbestemmelsene.*
- *Støv/luftforurensning – retningslinjen for behandling av luftkvalitet sier at retningslinjen i hovedsak er relevant i byområder med trafikkbelastning over 8000 ÅDT, eller ved større punktutslipp. Selv om Kaffegata er registrert med en trafikkbelastning på 6800 i 2019, ligger planområdet i en slik avstand til gata, at evt tiltak for å bedre luftkvaliteten synes lite relevant. Dersom kommuneoverlegen mener at hensyn til luftkvalitet bør være styrende for arealdisponeringen, anbefales det i forskriften at kartlegging av luftsoner skjer i forbindelse med kommuneplanarbeidet som grunnlag for videre planarbeid.*
- *Lyssetting i anleggsperioden forutsettes fulgt opp som en del av byggesaksbehandlingen, og HMS-krav i forbindelse med dette.*
- *Vegtrafikkstøy – planområdet er etter alt å dømme nokså godt skjermet for trafikkstøy, men det er innarbeidet krav til at innendørs- og utendørs støyforhold skal innfri krav som følger av støyretningslinjen T-1442.*
- *Radon – som det anføres i kommuneoverlegens uttalelse, gjelder byggteknisk forskrift uavhengig av reguleringsbestemmelsene. Da forskriften medfører krav om radonsperre, synes det unødvendig å innarbeide bestemmelser i tillegg til dette. Det samme gjelder forholdet til uran og radium.*
- *Høyspentanlegg – det er ikke høyspentanlegg som luftledninger i området, og hensynet til magnetfelt synes ikke relevant.*
- *Renovasjon – det foreslås renovasjonsløsning basert på nedgravde avfallsbrønner. Dette innebærer at hensynet til både kildesortering og begrensnig av lukt ivaretas rimelig godt. Det innebærer dog en mer omstendelig tømmeprosess, slik at motorstøy knyttet til dette øker noe. Kapasiteten er til gjengjeld gjerne større enn for andre løsninger, slik at tømmefrekvensen kan reduseres. Støy i tilknytning til renovasjon vurderes vanligvis som en akseptabel ulempe.*
- *Universell utforming – det foreslås bestemmelse som setter krav til universell utforming samt at det er krav til HC-parkering.*
- *Lekearealet er regulert som eget formål i planforslaget. Plasseringen er gunstig mht. solforhold og trafikksikkerhet. Det er sikret i bestemmelsene at området ikke skal beplantes med prydbusker/planter som kan være giftige eller er allergifremmende. Vedlikehold av lekeområder og detaljering av type lekeutstyr er ikke en del av reguleringsprosessen, og dekkes av annet regelverk.*
- *Innenfor selve planområdet tilrettelegges det for trygge private og felles uteoppholdsarealer. I tillegg er den regulerte gang-/sykkelvegforbindelsen mellom Kaffegata og Haakon Trangsruks veg videreført i planforslaget for å sikre trygg ferdsel i nærområdet, og til tiliggende frilufts- og friarealer.*

- *Medvirkning* – er ivarettatt i planprosessen i tråd med planloven, og i samråd med kommunen som planmyndighet.
- *Ulykkesrisiko* – det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med veileder fra DSB, og det er foreslått evt. avbøtende tiltak iht til analysen.
- *Trafikkforhold* – det er innarbeidet krav til parkering i samråd med kommunen.
- Det er utarbeidet sol- / skyggediagrammer for planlagt bebyggelse som følger saken.

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 ca. 4,29 dekar og er fordelt på følgende formål:

- Boligbebyggelse	171 kvm
- Boligbebyggelse blokkbebyggelse	2869 kvm
- Renovasjon	29 kvm
- Lekeplass	368 kvm
- Kombinert bolig / forretning	171 kvm
- Veg	445 kvm
- Gang- og sykkelveg	181 kvm
- Parkering	106 kvm

I tillegg er ca. 122 kvm regulert med sikringssone friskt, og 189 kvm som infrastruktursone langs ledningstraseer.



Forslag til detaljregulering for Haakon Trangsruvs veg 24, datert 24.09.21

Planforslaget er en oppfølging av gjeldende områderegulering, og tilrettelegger for utbygging av boligbebyggelse i tråd med gjeldende føringer.

5.2 Bebyggelse og anlegg; Boligbebyggelse (B)

Arealet vil være en utvidelse av gbnr 100/337 som en makebytte-avtale mot en del av arealet innenfor BB. Innenfor området B er det en eksisterende voll med vegetasjon. Det er i bestemmelsene foreslått at vollen med vegetasjon kan opprettholdes, men at terreng og vegetasjon som hindrer sikt i frisiktsonen ikke tillates, og må fjernes. Videre er området B er en utvidelse av område B4 i «Områderegulering for Flisa øst, del 4», arealplan-ID 2015001, vedtatt 26.06.17. Ved eventuell utbygging innenfor område B, gjelder bestemmelser for Område B4 i «Områderegulering for Flisa øst, del 4».

5.3 Bebyggelse og anlegg; blokkbebyggelse (BB)

Innenfor BB tillates det oppført blokkbebyggelse med inntil 4 etasjer, hvor 4. etasje skal være inntrukket. Flatt tak tillates, forutsatt at all boligbebyggelse innenfor BB bygges med flatt tak, slik at det framstår som et eget bygningsmiljø.

Maks tillatt utnyttelsesgrad er på %BYA=60% i samsvar med gjeldende planer. Parkering skal ikke regnes med i utnyttelsen. Maks. tillatt møne- og gesimshøyde er på 13,5 m.

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

Minste tillatte uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 25 m² pr. leilighet, MUA = 25 m². Dette inkluderer felles uteoppholdsarealer/felles lekeplass, private arealer på verandaer, terrasser og takterrasser. Innglasset veranda regnes med i uteoppholdsareal.

Planforslaget tilrettelegger for fjerning av eksisterende bebyggelse på planområdet

I forbindelse med detaljreguleringen er det utarbeidet en illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse med ny bebyggelse. Her vises det to nye bygg leilighetsbygg, med 4 etasjers bygningshøyde, der øverste etasje er inntrukket. Foreslåtte bygningshøyder har tatt utgangspunkt i områdereguleringen. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende, men gir imidlertid et bilde på hvordan planområdet kan fortone seg med ny bebyggelse.

Under blokkene planlegges det en kjeller med plass til beboernes biler og boder. I parkeringskjelleren som nås fra nedkjøring mot nordøst planlegges det 33 parkeringsplasser, samt boder til alle leilighetene.

I analysen av tomte var dens areal/avgrensning, solforhold og atkomstforhold det viktigste. Dette førte fram til to bygg med nesten kvadratisk etasjeareal.

Dette gir leiligheter som blir liggende på hjørnene av byggene, noe som gir gode oppholdsrom innenfor med sol/dagslys inn fra to sider.

Slike kvaliteter oppnås ikke i langstrakte bygg som f.eks. svalgangsblokker. Å ha soverom ut mot svalganger og ensidig lys inn til kjøkken/stue, gjerne bak heldekkende verandaer, er løsninger som ikke er like gode som det konseptet som er valgt.

Hovedinngangene vil være fra nord, med sykkelparkering nær inngangene. Innenfor inngangene er det planlagt egne rom for oppbevaring av elektriske kjøretøy/rullestoler for bevegelseshemmede.

I overordnet reguleringsplan kan det synes som det er lagt opp til smale bygg med saltak.

Det er ikke naturlig å velge saltak på det valgte konseptet, da dette ikke passer til grunnflaten som har bakgrunn i tomteanalysen. Av den grunn foreslås det bygg med flate tak og krav til gesimshøyder, ikke mønehøyder. Høyden på gesims i tredje etasje vil være 10 meter og 13.5 meter i den inntrukne fjerdeetasjen, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er vesentlig mot vest, sør og nord at toppetasjen foreslås trukket inn.

Fasadematerialene foreslås å være en kombinasjon at treverk der dette er forsvarlig (for tiden er det usikkert om panel med brannbeskyttelse kan benyttes) og fargete sementbaserte plater.

Verandabrystninger foreslås utført i glass. Det foreslås at verandaene skal kunne glasses inn, da dette utvider brukstiden med flere måneder.

At byggene ikke ligger på linje gjør at sol- og utsiktsforholdene blir bedre for leilighetene som vender mot hverandre.

Antall boenheter bestemmes ut fra hva markedet etterspør. Planløsningene i etasjene vil være fleksible i den forstand at det enten bygges to eller tre leiligheter mot vest i blokkene.

Det vil av den grunn bli bygget mellom 28 og 34 leiligheter. 30 leiligheter kan til slutt være et antatt riktig antall.

Gjesteparkering er plassert langs den nye vegen som foreslås lagt på nordsiden av blokkene.

Det legges opp til store private uteoppholdsplasser ved hver leilighet i form av terrasser i 1.et., verandaer i 2. og 3. et. og takterrasser i 4.et. De minste private utearealene vil ha et areal på ca. 14m².

Felles uteoppholdsplasser foreslås delt opp i to soner, en lekeplass framskutt mot nordvest der solforholdene er best og en plass med mer sittegruppe vis-a-vis lekeplassen/sentralt mellom byggene.



Situasjonsplan- / illustrasjonsplan utarbeidet i forbindelse med detaljregulering for Haakon Trangsruvs veg 24, datert 18.12.20. Utarbeidet av Plan1 AS

5.4 Bebyggelse og anlegg; Bolig / forretning (B/F)

Områdene regulert til kombinert bolig/forretning (B/F) inngår i planen for å sikre friskt i kryss mellom Veg SV og Haakon Trangsruvs veg samt som følge av at deler av regulert gang- og sykkelvegen er justert. Området B/F omfatter del av BKB2 i «Områderegulering for Flisa øst, del 4», arealplan-ID 2015001, vedtatt 26.06.17, og bestemmelser for område BKB2 i «Områderegulering for Flisa øst, del 4» gjelder.

5.5 Renovasjon (f_R)

Det er foreslått regulert et eget areal til felles renovasjonsløsning for blokkbebyggelsen. Dette utgjør et areal som er 2,5 m bredt og 11 m langt. Det er antagelig plass til fire 5000-liters brønner samt en 3000-liters brønn.

5.6 Lekeareal (f_BLK)

Det foreslås regulert eget areal til lekeplass som er på ca. 370 kvm, noe som tilsvarer drøyt 10 m² pr boenhet. Plasseringen av lekearealet er gunstig med tanke på solforhold og trafiksikkerhet. Lekeplassen (f_BLK) er felles for bebyggelsen innenfor BB, men skal være tilgjengelig for allmennheten. Området og adkomsten til lekearealet skal være universelt utformet og inngår i beregning av MUA for bebyggelsen innenfor BB.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse med lekeplass og gang-/sykkelveg i forgrunnen. Utarbeidet av Plan1 AS

5.7 Trafikk inkl. parkering

I planforslaget er adkomst for kjørende løst fra Haakon Trangsruvs veg regulert som privat veg (SV), mens det er foreslått gang-/sykkelveg (SGS) også fra Kaffegata. Adkomstveg er foreslått regulert med 4 meters bredde. En mindre del av dagens eiendom gbnr 109/337 (felt B) inngår også i planen etter enighet med grunneier, og forutsettes arealoverført som makebytte mot areal som i dag er en del av 95/109 (østre del av BB).

Parkering til planlagt bebyggelse skal løses i p-kjeller, med noe kapasitet for gjesteparkering inkl. HC-parkering er regulert på terreng (f_P1-2).

5.8 Sikringssone; friskt (H140)

I henhold til gjeldende reguleringsplan er det regulert frisksone i krysset mellom adkomstvegen (SV) og Haakon Trangsruvs veg. Innenfor frisksonen skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

5.9 Infrastruktursone (H410)

I henhold til gjeldende reguleringsplan er det regulert infrastruktursone i tilknytning til eksisterende VA-ledninger helt nord i planområdet. Innenfor infrastrukturen tillates det ikke oppført nye bygg.

6. KONSEKVENSER AV TILTAKET

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og retningslinjer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sone der gjeldende regulering fortsatt skal gjelde. Føringerne i gjeldende regulering anses videreført, men byggeområdet er foreslått tillatt med høyere utnyttelse og bygningshøyder.

6.1.1 Gjeldende kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og kommunale føringer

Planforslaget er i tråd med gjeldende områderegulering og kommuneplan, hvor området er avsatt til boligformål.

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 Haakon Trangsruvs veg 24» 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 videreutvikling av boligstrøk i Flisa. 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.

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.

I planforslaget er felles og private uteoppholdsarealer sikret. I tillegg er både lekeplass og gang-/sykkelveg videreført regulering i tilknytning til området. Det er for øvrig kort veg til barnehage, skole og idrettsanlegg, samt frilufts- og friområder. Barn- og unges interesser synes godt ivaretatt.

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. Videre er det foreslått at uteområder ikke skal beplantes med prydbusker/planter som kan være giftige eller er allergifremmende. For øvrig er det krav til at minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det kan også nevnes at det i tilknytning til inngangene er det planlagt egne rom for oppbevaring av elektriske kjøretøy/rullestoler for bevegelseshemmede.

6.1 Eksisterende bebyggelse inkl. kulturmiljø

Planforslaget bygger på gjeldende områderegulering, som dekker en anseelig del av Flisa sentrum. I denne er det lagt opp til en effektiv utnyttelse av området. Det er derfor grunn til å anta at flere eiendommer i området vil utvikles i tråd med de mulighetene som områdeplanen gir, slik at bebyggelsen blir enda mer sammensatt enn i dag.

Med bakgrunn i dette foreslås eksisterende bebyggelse på planområdet fjernet, for å gi rom for ny boligbebyggelse. Dette er en ønsket utvikling, som det er tatt stilling til både i planprosessen for gjeldende områderegulering, og dernest planprosessen knyttet til kommuneplanen. Den planlagte

bebyggelsen anses dermed å være i tråd med føringene i området, selv om den representerer en høyere utnyttelse enn eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø synes godt ivaretatt.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse med omkringliggende bebyggelse sett fra Haakon Trangsruds veg. Utarbeidet av Plan1 AS

6.2 Trafikkforhold

Adkomst til området foreslås basert på gjeldende regulering fra Haakon Trangsruds veg, men forskyves noe nordover sammenlignet med gjeldende plan. Dette foreslås etter overenskomst med tiliggende nabo, for å skape plass mellom adkomstvegen og naboeiendommen på Haakon Trangsruds veg 22. Det er også enighet om makebytte med pågjeldende nabo, der eksisterende jordvoll langs nordsiden av naboeiendommen innlemmes i naboeiendommen, i bytte mot en stripe i vestre del av naboeiendommen, som vil utgjøre nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren.

Tilrettelegging for blokkbebyggelse med om lag 30 boenheter på eiendommen vil gi en trafikkøkning i området. Omfanget av denne trafikkøkningen er ikke så lett å antyde, både fordi boenhetene ligger såpass sentralt at mange ærender kan utrettes med sykkel og gange, og fordi antall reiser pr dag gjerne påvirkes av hvilken aldersgruppe beboerne domineres av.

Det antas at tiltaket medfører en trafikkøkning på mellom 100-200 biler i døgnet. Det vurderes at kapasiteten på tilknyttet vegsystem er tilstrekkelig.

Parkering foreslås basert på p-kjeller, med gjesteparkering på bakkeplan i tilknytning til adkomsten fra Haakon Trangsruds veg.

6.3 Annen teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse vil tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Bestemmelsene sikrer at overvann skal håndteres internt på området ved infiltrasjon til grunnen. Det vises for øvrig til Notat for overvannshåndtering samt VAO-plan utarbeidet av Arealtek.

Eksisterende telekabler som går gjennom planområdet må flyttes/fjernes i den grad de kommer i konflikt med ny bebyggelse og anlegg.

6.4 Offentlige og private servicefunksjoner

Som nevnt ligger planområdet i Flisa sentrum, med et godt privat og offentlig tjenestetilbud, som enkelt kan nås med sykkel og gange.

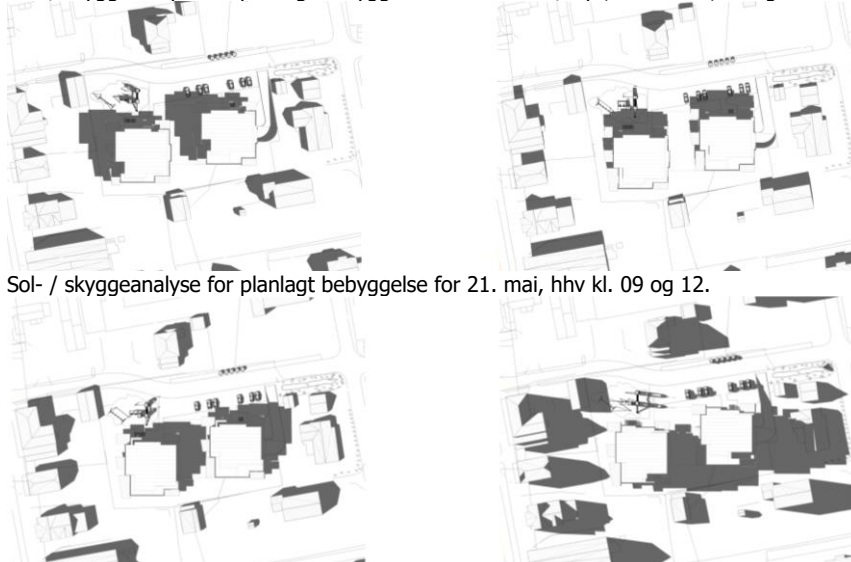
6.5 Topografi, vegetasjon og solforhold

Planområdet er relativt flatt og det vil ikke være behov for fyllinger og skjæringer utover rampen ned til p-kjelleren. Planforslaget berører ikke dyrkamark. Eksisterende vegetasjon på tomten vil måtte fjernes, men det vil som en del av opparbeidelsen av uteområdene bli etablert ny vegetasjon. Som nevnt er det tatt inn i bestemmelsene at uteområder ikke skal beplantes med prydbusker/planter som kan være giftige eller er allergifremmende.

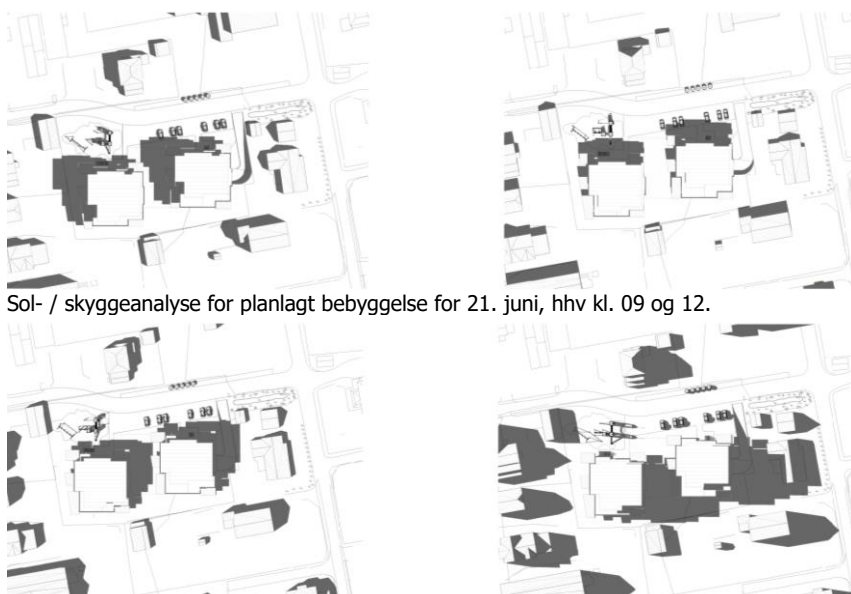
Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet sol-/skygge analyse, som viser solforholdene og konsekvensene av planlagt bebyggelse til ulike årstider og tidspunkter på døgnet.



Sol- / skyggeanalyse for planlagt bebyggelse for 21. mars /sept, hhv kl. 11, 13 og 16.



Sol- / skyggeanalyse for planlagt bebyggelse for 21. mai, hhv kl. 15 og 18.



Sol- / skyggeanalyse for planlagt bebyggelse for 21. juni, hhv kl. 15 og 18.

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. Sjekkliste vedrørende forhold til naturmangfoldloven følger som vedlegg.

6.7 Grunnforhold

Grunnforholdene i området egner seg godt som byggegrunn iht til Geoteknisk rapport, og tilsier at planområdet kan bebygges uten ulemper eller økt risiko for omgivelsene.

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 og Haakon Trangsruks veg, fartsgrenser og ÅDT på disse vegene, samt at det også er bebyggelse mellom planområdet og vegene, vil ikke området 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 Haakon Trangsruks veg, samt på adkomstvegen inn på området, vil ikke trafikkøkningen som følge av 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. Det er utarbeidet notat for overvannshåndtering, som konkluderer med behov for etablering av infiltrasjonsmagasiner.

Reguleringsbestemmelsene sikrer som nevnt at overvann skal håndteres internt på området ved fordrøyning og infiltrasjon til grunnen, samt påslipp til kommunal overvannsledning.

6.10 Friluftsimteresser

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

6.11 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 24.09.21
Ragnhild Storstein/Øystein Ellingsen
Arealplanleggere, Plan1 AS

Vedlegg:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 24.09.21
- Sjekkliste for naturmangfold, datert 24.09.21
- Illustrasjonsplan som viser foreløpig forslag til bebyggelse, datert 18.12.20, utarbeidet av Plan1 AS
- Sol- skyggeanalyser for foreløpig forslag til bebyggelse, datert 18.12.20, utarbeidet av Plan1 AS
- Notat «Rammeplan for vann-, avløps- og overvannsanlegg Haakon Trangsruvs veg 24», Arealtek 20.04.21
- Geoteknisk rapport Haakon Trangsruvs veg 24, Løvlien Georåd 16.08.21
- Innkomne merknader