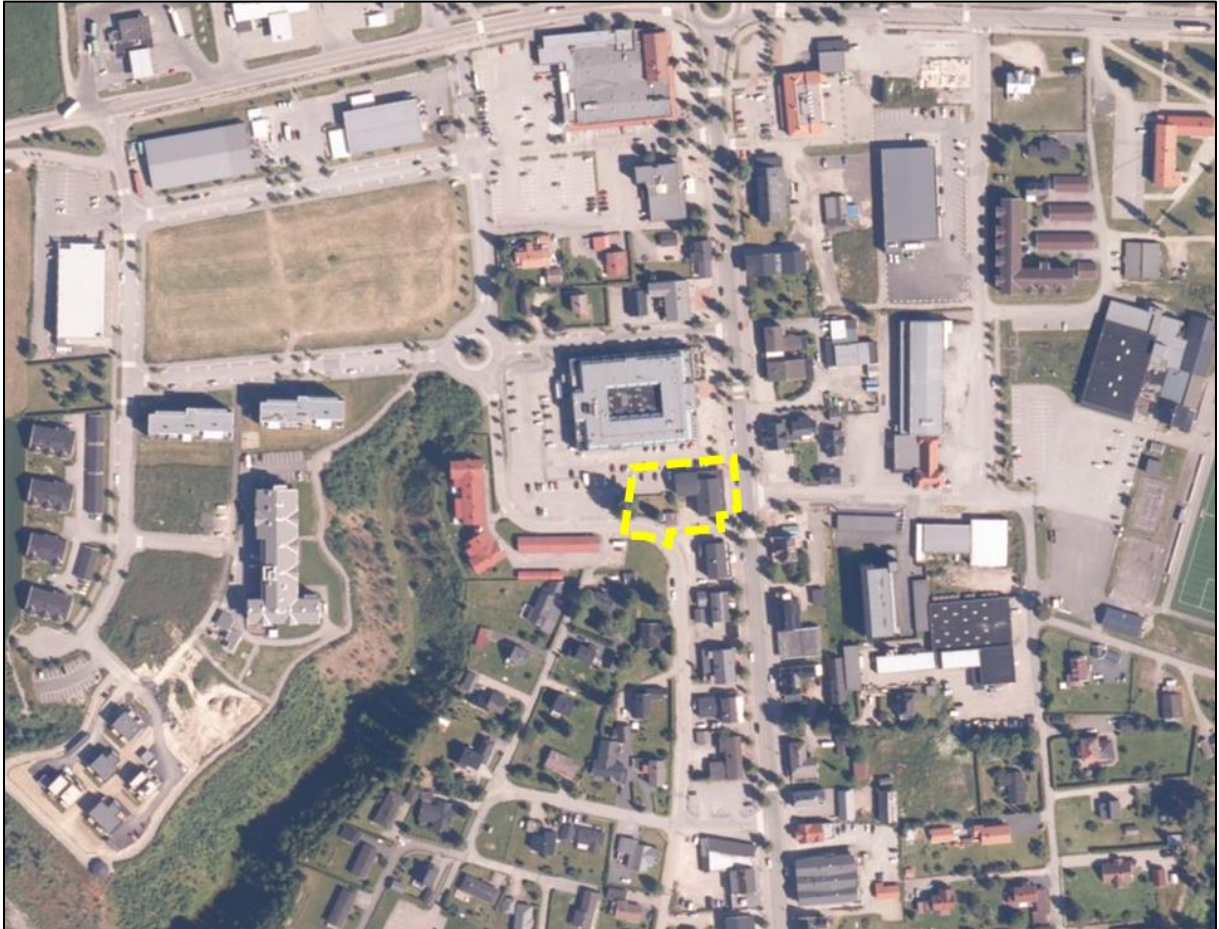


PLANINITIATIV

Detaljregulering for Kaffegata 27
Flisa, Åsnes kommune



17.03.2023

INNHOOLD

1	Bakgrunn.....	3
1.1	Formelle opplysninger	3
1.2	Formålet med planen	3
1.3	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	3
2	Planønsket	4
2.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
2.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
2.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
2.4	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,.....	7
3	Planstatus	4
3.1	Kommuneplan for Åsnes 2019-2030	4
3.2	Reguleringsplan – Kaffegata (vedtatt 10.02.1997).....	5
3.3	Pågående relevant planarbeid.....	5
3.4	Overordnede planer og retningslinjer	5
4	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet Feil! Bokmerke er ikke definert.	
5	Samfunnssikkerhet og konsekvensutredning.....	9
5.1	Risiko og sårbarhet	9
5.2	Vurderingen av behov for konsekvensutredning.....	9
6	Medvirkning i planprosessen	9
6.1	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	9
6.2	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	9
7	Vedlegg	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 BAKGRUNN

1.1 Formelle opplysninger

Forslagsstiller:

Sandermoen Eiendom AS, Postboks 103, 2261 Kirkenær

Kontaktperson: Vidar Sandermoen, Mob. 40403060, E-post: post@sandermoen.no

Plankonsulent:

Plan1 AS, Lundgaardvegen 17, 2403 Elverum

Kontaktperson: Henri Auer, Mob: 45919853, E-post: hau@p1.no

1.2 Formålet med planen

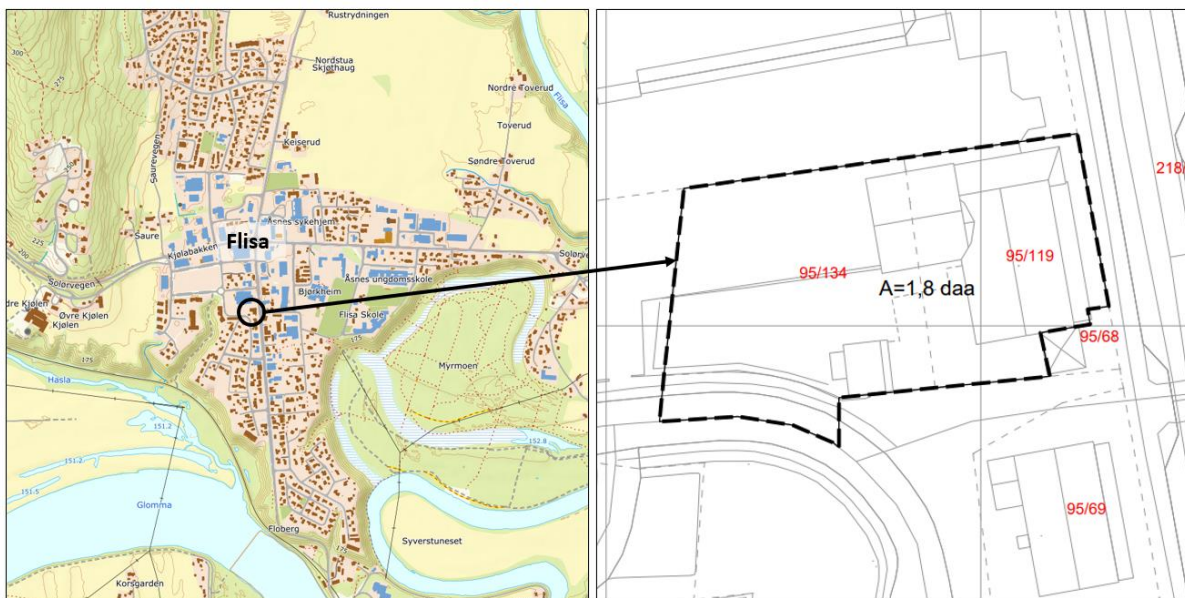
Formålet med planen er å utvikle gnr. 95 bnr. 134 med boliger, bl.a. for å møte etterspørselen etter utleieleiligheter på Flisa/Åsnes.

1.3 Planområdet

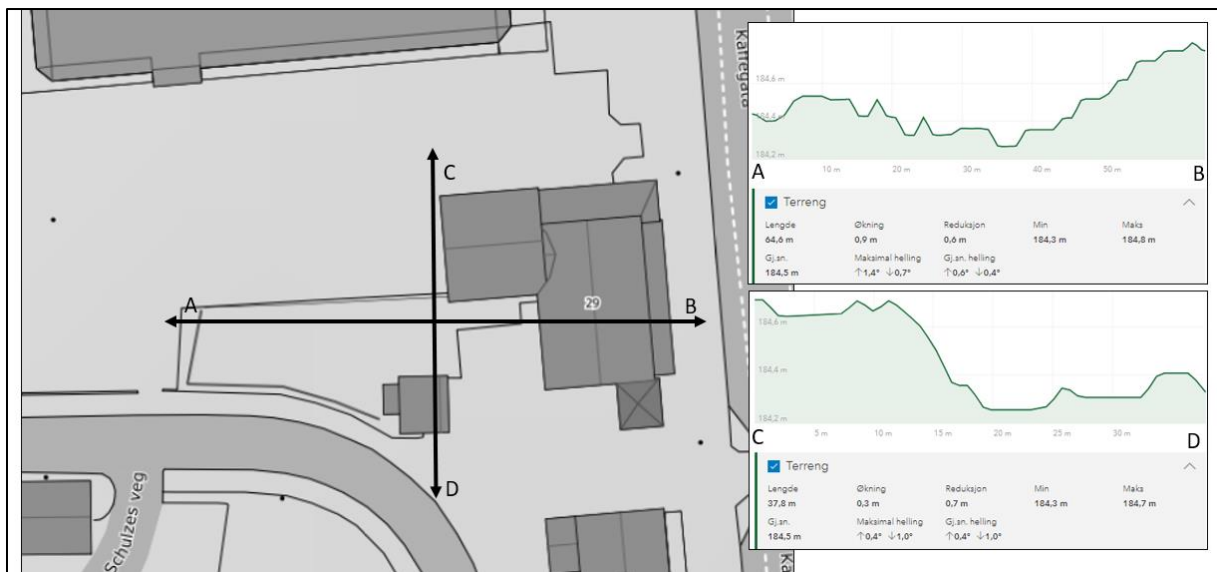
Hele planområdet er på ca. 2 dekar og omfatter eiendommen gbnr. 95/134 og 95/119, samt del av vegareal 95/61 (Skjoldmøyvegen). Det kan være behov å utvide planområdet vestover. Området ligger i sentrum av Flisa, i Åsnes kommune. Innenfor planområdet er det i dag delvis bebyggt med forretning i første etasje og boliger i andre etasje. Tilliggende områder preges av ulike sentrumsformål med forretning i første etasje og boliger i etasjene over, samt et større kjøpesenter like nord for planområdet.

Planområdet grenser til Kaffegata i øst, sentrumsformål med forretninger og boliger i sør, vest og nord.

Eierforhold: 95/134 eies av Sandermoen Eiendom AS.



Figur 1: Oversiktskart og foreløpig avgrensning av planområdet.



Figur 2: Utsnitt som viser høydedata for planområdet (kilde: hoydedata.no)

2 PLANSTATUS

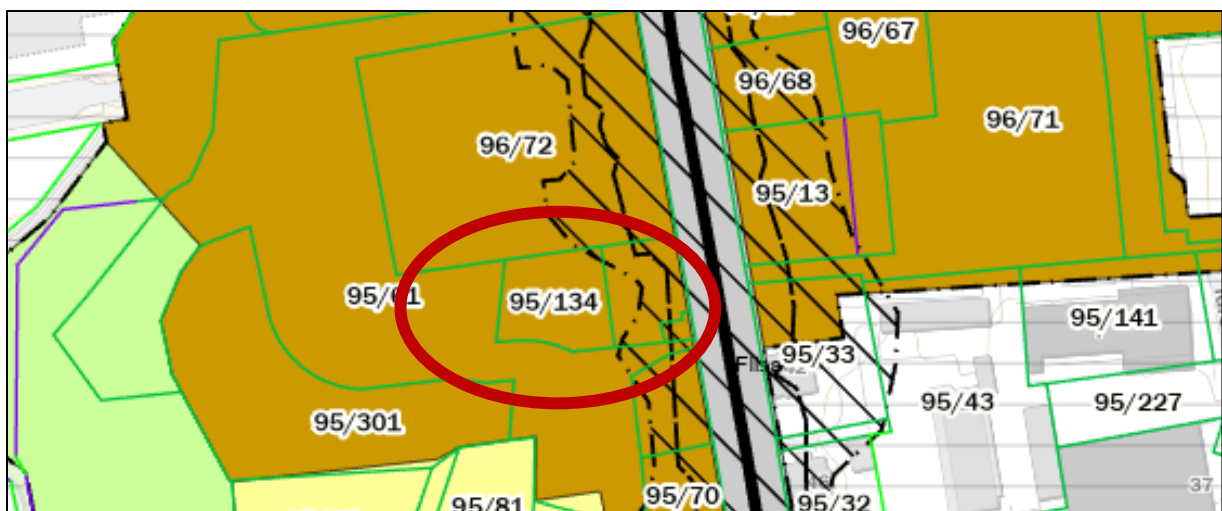
2.1 Kommuneplan for Åsnes 2019-2030, vedtatt 23.09.2019

I kommuneplan for Åsnes (vedtatt 23.09.2019) er området avsatt til sentrumsformål.

Bestemmelsene til kommuneplanen sier følgende om områder for sentrumsformål:

- Sentrumsområdene på Flisa skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, og annet som bør lokaliseres i sentrum. Herunder nødvendig grønt- og utearealer til bebyggelsen.
- Sentrumsområdene skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk.
- For Flisa sentrum gjelder (der ikke annet er bestemt i reguleringsplan) tillatt mønehøyde på 11 meter, jf. TEK17 § 6-2.
- Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan.

Det planlegges i samsvar/tråd med kommuneplanens arealformål – sentrumsformål, med kombinert arealformål bolig og forretning, med tilhørende parkering og uteoppholdsareal.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplan for Åsnes kommune 2019-2030.

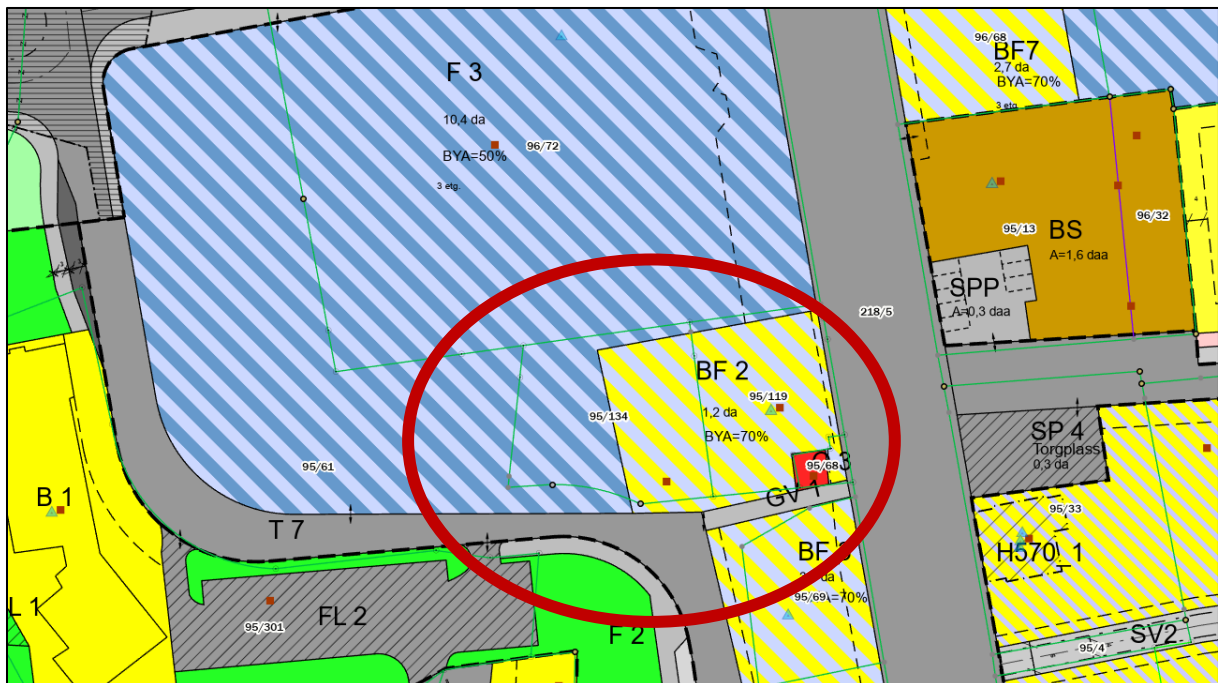
2.2 Reguleringsplan – Kaffegata, vedtatt 10.02.1997

Planområdet inngår i reguleringsplan for Kaffegata (PlanID 0425_199501, vedtatt 10.02.1997), som del av BF 2 og F 3. BF 2 er regulert til kombinert formål bolig/forretning og F 3 er regulert til kombinert formål forretning/kontor. Gbnr. 95/134 og 95/119 inngår i både BF 2 og F 3. Reguleringsformålene følger ikke eiendomsgrensene.

I bestemmelsene til reguleringsplanen er bebygd areal BYA for BF 2 satt til 70 %, og BYA=50% for kombinert formål forretning/kontor. For bolig- og forretningsområder er det tillatt 2. etasje og loft kan innredes for boligformål. Det skal avsettes 1 p-plass pr. boenhet.

Bestemmelsene har ingen krav til områder for forretning (F), men generelle bestemmelser om 2. etasjer og loft, maks. gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 12 meter. Saltak eller valmtak med takvinkel tilpasset nabobebyggelsen.

Planforslaget er delvis i samsvar med gjeldene reguleringsplan. Det foreslås regulert til kombinert arealformål forretning og bolig med endret avgrensning som vil eventuelt følge eiendomsgrensene.



Figur 4: Utsnitt av reguleringsplan for Kaffegata – PlanID 3418_199501 (vedtatt 27.11.95)

2.3 Pågående relevant planarbeid

Det er ingen kjente pågående planarbeid som er av betydning for saken

2.4 Overordnede planer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Årnes er pekt ut som regional by i den statlige planretningslinjen.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt

miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Retningslinjen angir blant annet boliger og institusjoner som bebyggelse som er følsom for luftforurensning. Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser skal omtale status og konsekvenser knyttet til dette.

NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder – som problem og ressurs

Utredningen har som mål å fremme forslag til tilfredsstillende og tydeligere rammebetingelser for håndtering av overvann i tettbebyggelser, både i dagens klima og etter forventede klimaendringer. Målene for overvannshåndtering er å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, og å utnytte overvann som ressurs.

Flaum- og skredfare i arealplanar (2014)

NVEs retningslinjer beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner. Til retningslinjene er det knyttet to veiledere:

- Sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020)
 - o Veilederen beskriver kartlegging av skredfare for ulike skredtyper i bratt terreng i forbindelse med reguleringsplan- og byggesaksbehandling. Det er lagt vekt på at veilederen skal vise hvordan man kan svare ut sikkerhetskravene knyttet til TEK17 og §7-3.
- Sikkerhet mot kvikkleireskred (nr 1/2019)
 - o Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper er ment som en hjelp til arealplanleggere for å bestemme nivå på utredningen og som en veileder for det geotekniske fagmiljøet i Norge, og skal bidra til en kvalitetsmessig god og mest mulig lik vurdering av stabilitet i disse områdene.

3 PLANØNSKET

3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet er tidligere regulert i plan «Kaffegata» Plan-ID 0425_199501. Da det nå er ønskelig å endre planlagt bebyggelse og formål på eiendommen(e) 95/134 (og 95/119), eventuelt 95/61, anses det som nødvendig å utarbeide en ny reguleringsplan.

Det er skissert muligheten for å kunne etablere bygg i tre - fire etasjer, med parkering i 1. etasje (evt. noe nedsenket) og boliger ovenpå.

Leilighetene vil få privat uteoppholdsareal på balkonger som vil være sør- og vestvendte. Det etableres felles uteoppholdsareal mellom byggene i området der dagens garasje står.

Byggene kan utformes med skråtak, tilpasset bebyggelsen i området rundt.

Aktuelle arealformål vil være kombinert formål forretning og bolig, med tilhørende uteoppholdsareal og vegformål, samt eventuelle øvrige fellesfunksjoner.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøyder: Maks mønehøyde ønskes diskutert ved oppstartsmøte.

Byggegrenser: Byggegrenser følger formåls grensene.

Utnyttelsesgrad: ca. %BYA = 70%. Avhengig om planen utvides lenger vest.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området vil ha adkomst fra Skjoldmøyvegen i sør. Veggen er kommunal.

Det er opparbeidet gang-/sykkelveg langs Skjoldmøyvegen, samt på begge sider av Kaffegata med flere muligheter med kryssing av veggen via overgangsfelt.

Parkeringsareal foreslås opparbeidet i 1. etasje (evt. noe nedsenket) med adkomst fra sør. Alternativt kan sambruk av parkeringsarealer være aktuell.

For forretning/service/handel (BF) skal det anlegges 1 p-plass pr. 50 m² BRA, jf. KPL § 3.4.4. Eventuelt: 1 p-plass pr. 20 m² BRA. Loft, lager- og kjellerareal inngår ikke i beregningen, jf. reguleringsbestemmelsene for Kaffegata § 1.5.1.

Samt 1 p-plass pr. boenhet, jf. reguleringsbestemmelsene for Kaffegata § 3.1.2. Det er mange parkeringsplasser rundt eiendommene. Det ønskes en diskusjon av parkeringskravet for planområde.

Det skal avsettes parkeringsplasser for sykkel.

Området er en del av Flisa sentrum med et utvalg av offentlige og privat tjenesteyting, boliger, bevertning og hotell/overnatting.

Uansett hustyper skal det avsettes minimum 200 m² til felles møteplass/nærlekeplass for hver 10. bolig, og minimum 2 daa til ball- og lekeplass og park (kvartalslekeplass) for hver 50. bolig, i eller i nærheten av boligområdet. Nærlekeplass skal ligge maks 50 m gangavstand fra boenhet. Kvartalslekeplass skal ligge maks 150 m fra boenhet, jf. KPL § 2.3. Størrelse og plassering av lekeplassen ønskes diskutert ved oppstartsmøte.

3.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området er relativt flatt, som de øvrige delene av Flisa sentrum. Flisa sentrum er et godt utnyttet område, og en utbygging vil gi små endringer i landskapet og omgivelsene.

Landskap

Ifølge Miljødirektoratets naturbase kart hører området til hovedtypen innlandsslettelandskap under skoggrensen med tettsted og høyt jordbrukspreg.

Grunnforhold

Løsmassene i området består av breelvavsetning, som er materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte skråstilte lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk.

Området ligger over marin grense, og det er ikke registrert kvikkleire i eller i nærheten av området. Geotekniske forhold blir ivaretatt i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleire skred

Flom og overvann

Ifølge NVEs kartdatabase er det ikke registrert flomfare, flomaktsomhet eller flomveger/dreneringslinjer gjennom eller i nærheten av planområdet.

Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Det er registrert moderat til lav aktsomhet for radon i området.

Støy

Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone fra vegtrafikk fra Fv. 206 Kaffegata. Foreslått utbygging ligger utenfor støysonene i kommuneplankartet.

Natur og miljø

Det er ikke registrert kulturminner, kulturmiljøer, spesielle arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Planen berører ikke jordbruks-, skogbruks-, friluftsliv- eller rekreasjonsområder.

Trafikkforhold

Planområdet ligger i sentrum av Flisa. Fv. 206 Kaffegata har iht. nasjonal vegdatabank en ÅDT på 7000 forbi planområdet. Det er etablert fortau/gang-/sykkelveg på begge sider av Kaffegata.

Barn og unges interesser

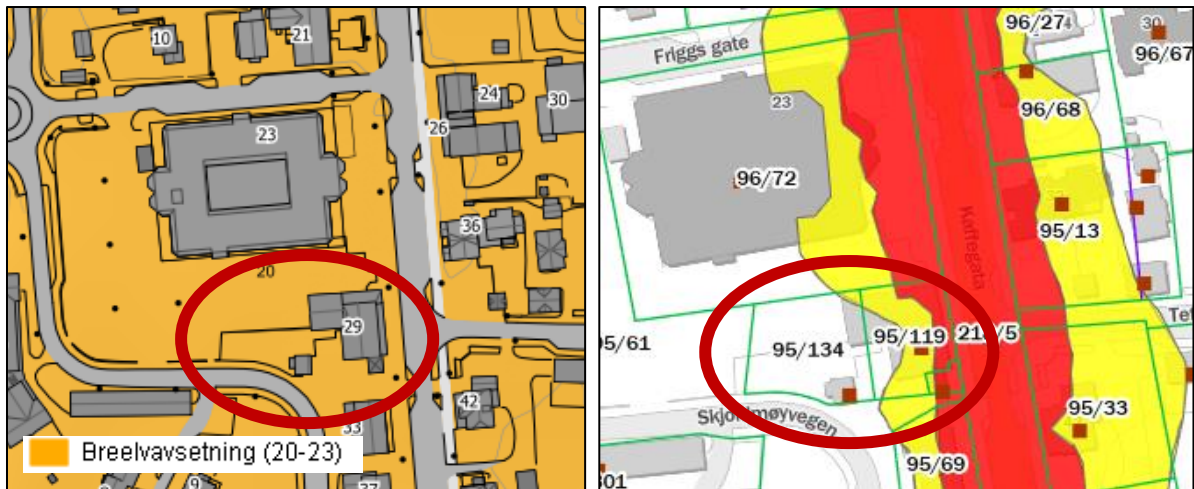
Det vil være et fokusområde å finne gode løsninger for uteoppholdsareal som er skjermet med gode lys- og solforhold.

Sosial infrastruktur

Forhold knyttet til sosial infrastruktur, herunder behov for skole, helse- og aktivitetstilbud er omhandlet i kommuneplanen for Åsnes kommune.

Universell utforming

Det legges til grunn at prinsippet om universell utforming ivaretas i planleggingen.



Figur 5: Utsnitt av kart som viser løsmasser i område og støykart fra vegtrafikk

3.5 Virkninger utenfor planområdet

Planarbeidet anses ikke å få virkninger utenfor planområdet.

4 SAMFUNNSSIKKERHET OG KONSEKVENsutREDNING

4.1 Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

4.2 Vurderingen av behov for konsekvensutredning

Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang antas det ikke at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning.

5 MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN

5.1 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vil være de som framgår av liste som mottas fra kommunen. F.eks. Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE etc. anses relevante.

5.2 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsles direkte med brev. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i Glåmdalen eller Østlendingen samt på Åsnes kommunes og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig medvirkning ift. sakens størrelse og kompleksitet, men eventuelt informasjonsmøte i forbindelse med oppstartsvarsling vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen.

6 Avklaringer

- Parkeringskrav – Sambruk av arealer
- Lekeplass
- Høyder
- Annet