

# Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget  
Møtested: Åfjord rådhus, Kommunestyresalen  
Møtedato: 10.10.2013  
Tid: 09:00

Forfall meldes til sentralbordet på tlf. 72532300 som sørger for innkalling av varamedlemmer.  
Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

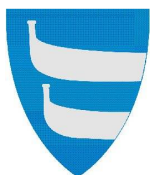
| Navn                  | Funksjon | Representerer |
|-----------------------|----------|---------------|
| Vibeke Stjern         | Ordfører | ÅF-AP         |
| Jon Husdal            | Medlem   | ÅF-SP         |
| Jon Kristian Lomundal | Medlem   | ÅF-KRF        |
| Gro Kristiansen       | Medlem   | ÅF-AP         |
| Bjørn Arne Hosen      | Medlem   | ÅF-AP         |
| Håkan Berdahl         | Medlem   | ÅF-H          |
| Tone Bårdli           | Medlem   | ÅF-SP         |

Åfjord, 4. oktober 2013

Vibeke Stjern /ordfører

| <b>Saksnr</b> | <b>Sakstittel</b>                                                                | <b>Lukket</b> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| PS 26/13      | 1630 Detaljplan "Nedre Årnes B2" - Årnes Handel Eiendom as 58/45,153             |               |
| PS 27/13      | 1630/67/15 - Punktfeste ny nausttomt på Lauvøya - Kåre Arnesen - klage på vedtak |               |



**SAKSFRAMLEGG**

| <i><b>Saksnr</b></i> | <i><b>Utvalg</b></i>            | <i><b>Møtedato</b></i> |
|----------------------|---------------------------------|------------------------|
| 26/13                | Åfjord - Det faste planutvalget | 10.10.2013             |

**Saksbehandler: Sverre Fjellheim**

**1630 DETALJPLAN "NEDRE ÅRNES B2" - ÅRNES HANDEL EIENDOM AS  
58/45,153**

**Vedlegg**

- 1 Plankart for Nedre Årnes B2 gnr/bnr.58/45 m.fl. til 1. gangs behandling
- 2 Planbeskrivelse justert i hht. endelig støyrapport
- 3 Reguleringsbestemmelser detaljregulering Nedre Årnes B2 revidert
- 4 Sol og skyggevirkninger Nedre Årnes gnr/bnr.58/73 m.fl.
- 5 Vedlegg 9 Prinsipp terrengsnitt\_Siluett
- 6 Vedlegg 10 Fjernvirkning

**Sakens bakgrunn og innhold:**

Områdereguleringen av Årnes ble godkjent i kommunestyret 16.05.2013. Den gir nærmere føringer på hvile detaljplanes om kreves og hva de skal inneholde.

Et av områdene er B2, som her er nærmere benevnt "Nedre Årnes B2" som tittel på planforslaget.

I kartet for områdereguleringen står det at utnyttelsen av arealet skal være mellom 200% og 300% målt i bruksareal (BRA). Maks byggehøyde er satt til 26,0 meter.

I områdebestemmelsene er dets tilt krav til undersøkelser for radon, om forurensede masser, geotekniske forhold, støy og krav om universell utforming i henhold til Statens Vegvesens håndbok.

Spesielt for område B2 "skal det redegjøres for støybildet og evt. hvilke tiltak som er nødvendig for å oppfylle retningslinjene i T-1442/2012." (Gjeldende retningslinjer for utformingen av detaljplaner).

Oppstartmøtet for planarbeidet ble holdt 4. juni. Endelig støyrapport forelå 20. sept, og endelig versjon av plan, planbeskrivelse og bestemmelser er mottatt 26. september.

Planbeskrivelsen som er vedlagt gir en utførlig omtale av planområdet, planforslaget, konsekvenser og prosess så langt. Det vises i stor grad til denne for nærmere detaljer.

**Vurdering:**

I konklusjonen fra støyrapporten står:

Beregnet støy fra vei viser at trafikk på fylkesveier ikke medfører overskridelser av gjeldende grenseverdier. Med 10 eller fler inn-/utkjørsler til/fra parkeringskjeller, vil beregnet støynivå på fasader i etasje 1-3 over porten overskride krav i retningslinjen. Det anbefales ikke å plassere vinduer til soverom i denne fasaden.

Beregnet støy fra vifter til kjøleaggregat på tak til nærliggende næringsbygning overskrider krav til maksimalt støynivå i NS 8175. Det må understrekes at beregningene er basert på antakelser om viftene vedrørende lydeffekt og driftsforhold.

Basert på at vareleveranser til dagligvarebutikk i nærliggende næringsbygning ikke skjer i nattperioden og at totalt antall leveranser er lite, er det vurdert at støy fra vareleveranser ikke medfører noen overskridelser av gjeldende grenseverdier.

I planbeskrivelsens pkt. 6.2.5 er det nærmere omtalt hvordan en kan/skal gjøre avbøtende tiltak. Det er også lagt inn et eget pkt 8.2 i bestemmelsene om dette.

Bestemmelsene følger etter saksbehandlers vurdering godt opp kravene til utomhusplan og nødvendige undersøkelser som områdeplanen for Årnes fastsetter.

- Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Her må en se på bla plassering av avfallscontainere.
- Geotekniske forhold skal undersøkes/følges opp alt etter hvor i planområdet det skal bygges, og hensyntas i søknader om tiltak.
- Radon og forurensede masser skal undersøkes i forbindelse med søknad om tiltak.

For parkeringskjelleren er i bestemmelsenes pkt. 7.1 sagt at den kan justeres noe utenfor byggegrensa for bygg B1, som er vist med stiplet linje i plankartet.

Dette gjelder selvsagt ikke mot sør. Da vil man også komme utenfor planområdet.

### **Oppsummering:**

Forslag til detaljplan for Nedre Årnes B2 er godt gjennomarbeidet og kan tas opp til offentlig behandling.

En har valgt å ikke legge ved støyrapporten. Essensen i rapporten er konklusjonen. Men den vil bli lagt ut til offentlig ettersyn når det kommer til stykket.

For nærmere innsyn i områdebestemmelsene for Årnes, så vises det til kommunens hjemmesider. Områdeplanen ligger fortsatt som nyhet.

### **Rådmannens innstilling:**

Det faste planutvalget vedtar å ta detaljplan for "Nedre Årnes B2, gnr/bnr 58/45, mfl" opp til behandling etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Planforslag med tilsendte vedlegg legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Særskilt varsel sendes til alle beboere i Nedre Årnes.

Forslaget oversendes Fylkesmannen, fylkeskommunen, vegvesenet, Telenor og TrønderEnergi til uttalelse.



# TEGNFORKLARING

PBL av 2008

## § 12-5, AREALFORMÅL

### 1. Bebyggelse og anlegg

 Boligbebyggelse (1110)

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 Veg (2010)

## § 12-6, HENSYNSSONER

### §11-8a jf §12-6

 a.3) Faresoner  
Ras- og skredfare (310)

## § 12-7, BESTEMMELSER

 Bestemmelseområde

 Parkeringskjeller

### Juridiske linjer og symboler

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Grense bestemmelser

 Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Avkjørsel

Koordinatsystem: UTM sone32 euref89  
Høydereferanse:

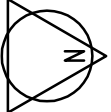
Kartuttrekk pr. dato: 11.09.2012  
Kilde: Åfjord kommune

Ekvidistanse 1m



## ÅFJORD KOMMUNE

Nedre Årnes B2, gnr/bnr 58/45, mfl.



Målestokk

1:1000 (A3)

| REVISJONER | DATO | SIGN. | DATO | SIGN. |
|------------|------|-------|------|-------|
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO       | SIGN. |
|-----------------------------------------------|------------|-------|
| Kunngjøring vedtørende reguleringsarbeidet    | 14.06.2013 | R.S.  |
|                                               |            |       |
|                                               |            |       |
|                                               |            |       |
|                                               |            |       |
|                                               |            |       |

Forslagsstiller:

Selberg Arkitekter AS

DATO: 10.09.2013

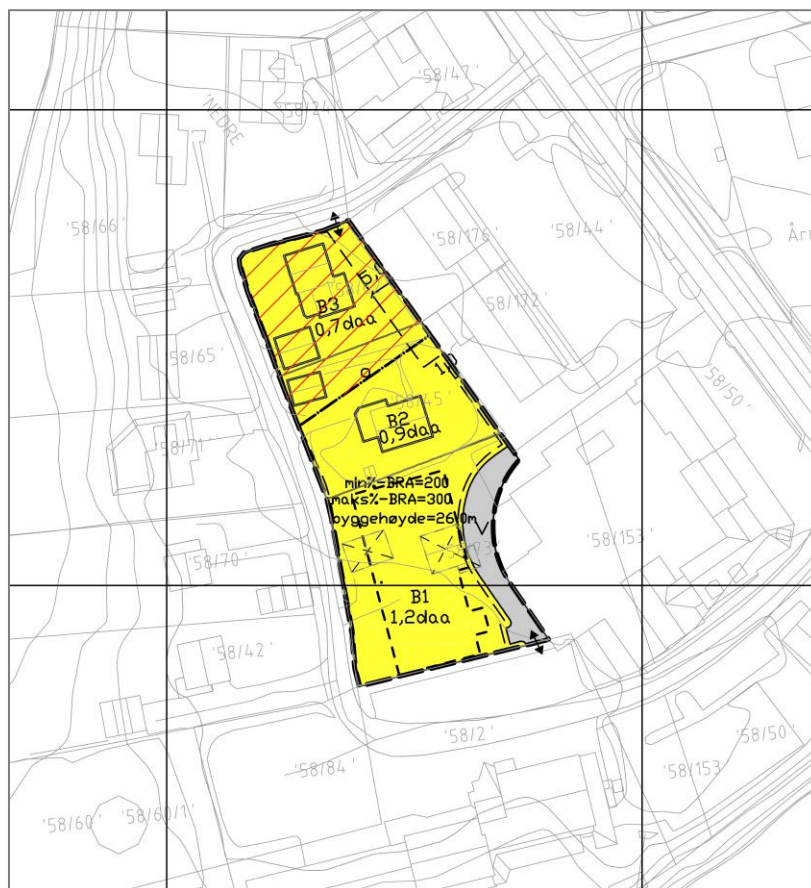
| Planid    |                   |
|-----------|-------------------|
| 201303    | Kommunens saksnr: |
| 2013/3340 |                   |

# Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes, gnr/bnr.58/45 m.fl.

Planid 201303

Saksnr. 2013/3340



## Tiltakshaver:

Årnes Handel Eiendom AS

## Konsulent:

Selberg Arkitekter AS

## Datert

10.09.2013

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. BAKGRUNN .....</b>                                | <b>6</b>  |
| 1.1. Oversikt over berørte grunneiere .....             | 6         |
| 1.2. Hensikten med planen.....                          | 7         |
| 1.3. Kunngjøring om igangsatt regulering.....           | 7         |
| 1.4. Varsel om igangsatt regulering .....               | 8         |
| <b>2. PLANSTATUS .....</b>                              | <b>9</b>  |
| 2.1. Kommuneplanens arealdel - overordnede planer ..... | 9         |
| 2.2. Gjeldende reguleringsplan.....                     | 9         |
| 2.3. Tilgrensende reguleringsplaner .....               | 10        |
| 2.4. Igangsatt planarbeid.....                          | 10        |
| <b>3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....</b>              | <b>11</b> |
| 3.1. Lokalisering .....                                 | 11        |
| 3.2. Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk .....   | 12        |
| 3.3. Grunnforhold .....                                 | 14        |
| 3.4. Stedets karakter .....                             | 14        |
| 3.5. Arkitektur .....                                   | 15        |
| 3.6. Natur- og rekreasjonsverdier .....                 | 15        |
| 3.7. Vurdering av naturmangfold .....                   | 15        |
| 3.8. Kulturminner .....                                 | 16        |
| 3.9. Barn og unges bruk av området .....                | 16        |
| 3.10. Trafikkforhold .....                              | 17        |
| 3.11. Servicedekning .....                              | 17        |
| 3.12. Miljøforhold .....                                | 18        |
| 3.13. Energiforsyning.....                              | 18        |

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.14. Infrastruktur - vann og avløp.....                                               | 18        |
| <b>4. SAMRÅDS- OG MEDVIRKNINGSPROSESS.....</b>                                         | <b>19</b> |
| 4.1. Kommunal medvirkning .....                                                        | 19        |
| 4.2. Nabomedvirkning .....                                                             | 19        |
| 4.3. Statlige og regionale myndigheter .....                                           | 19        |
| 4.4. Innkomne innspill med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget ..... | 20        |
| <b>5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....</b>                                            | <b>22</b> |
| 5.1. Plangrepet.....                                                                   | 22        |
| 5.2. Forholdet til overordnet plan - avvik .....                                       | 23        |
| 5.3. Vurdering av alternativer - muligheter .....                                      | 23        |
| 5.4. Formål.....                                                                       | 23        |
| 5.5. Bebyggelse og anlegg.....                                                         | 24        |
| 5.5.1. Formål, byggehøyder og utnyttingsgrad.....                                      | 24        |
| 5.5.2. Byggegrense .....                                                               | 24        |
| 5.5.3. Bebyggelse - B1, B2, B3 .....                                                   | 25        |
| 5.5.4. Eksisterende bebyggelse .....                                                   | 26        |
| 5.5.5. Nær- og fjernvirkning .....                                                     | 26        |
| 5.5.6. Sol og skygge .....                                                             | 28        |
| 5.5.7. Uteoppholdsarealer og lek .....                                                 | 28        |
| 5.6. Hensynssone - faresone for ras og skred .....                                     | 29        |
| 5.7. Bestemmelsesområde - parkeringskjeller .....                                      | 30        |
| 5.8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....                                  | 30        |
| 5.8.1. Veg (V) .....                                                                   | 30        |

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

|           |                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| 5.9.      | Stiforbindelser og koblinger til grøntområder ..... | 30        |
| 5.10.     | Lekeplass .....                                     | 30        |
| 5.11.     | Parkering .....                                     | 31        |
| 5.12.     | Universell utforming .....                          | 31        |
| 5.13.     | Avfallshåndtering .....                             | 31        |
| 5.14.     | Infrastruktur - vann og avløp, brannvann .....      | 31        |
| 5.15.     | Energiforsyning.....                                | 33        |
| <b>6.</b> | <b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>          | <b>34</b> |
| 6.1.      | Samfunnsmessige virkninger .....                    | 34        |
| 6.1.1.    | Sentrumsutvikling og boligmarked .....              | 34        |
| 6.1.2.    | Kulturminner .....                                  | 34        |
| 6.1.3.    | Barn- og unges interesser .....                     | 34        |
| 6.1.4.    | Økonomi .....                                       | 35        |
| 6.2.      | Natur- og miljømessige virkninger .....             | 35        |
| 6.2.1.    | Naturmangfold .....                                 | 35        |
| 6.2.2.    | Trafikkforhold .....                                | 35        |
| 6.2.3.    | Grunnforhold .....                                  | 35        |
| 6.2.4.    | Overvannshåndtering .....                           | 35        |
| 6.2.5.    | Støy .....                                          | 35        |
| 6.2.6.    | Landskapsvirkninger .....                           | 36        |
| 6.3.      | Risiko- og sårbarhetsanalyse .....                  | 36        |
| 6.4.      | Planlagt gjennomføring .....                        | 36        |
| 6.5.      | Utbyggingsavtaler .....                             | 37        |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>7. VEDLEGG.....</b> | <b>38</b> |
|------------------------|-----------|

# 1. BAKGRUNN

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS på vegne av Årnes Handel Eiendom AS som tiltakshaver.

Følgende materiale er innsendt:

- Reguleringsplan datert 10.09.2013
- Reguleringsbestemmelser datert 10.09.2013
- Planbeskrivelse med vedlegg datert 10.09.2013

## 1.1. Oversikt over berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører og grenser til følgende grunneiere:

| Gnr/Bnr          | Adresse                                                           | Navn                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 58/153<br>58/50  | Nedre Årnes 4<br>Joakim Brevolds Allè 1 og 3 Nedre Årnes 2A og 2B | Årnes Handel Eiendom AS          |
| 58/172<br>58/176 | Joakim Brevolds Allè 5<br>Joakim Brevolds Allè 7                  | Hamra Bygg AS                    |
| 58/84            |                                                                   | Åfjord Kommune                   |
| 58/45            | Nedre Årnes 6A og 6B                                              | Get Holding AS                   |
| 58/2             | Nedre Årnes 5                                                     | Tara Åfjord AS                   |
| 58/42            | Nedre Årnes 9                                                     | Karen Humstad By                 |
| 58/70            | Nedre Årnes 11                                                    | Jan Magne Nilsen                 |
| 58/71            | Nedre Årnes 13                                                    | Nina Gran og Jon-Arvid Pettersen |
| 58/65            | Nedre Årnes 15                                                    | Kent Morgan Stormo               |
| 58/62            | Nedre Årnes 8                                                     | Bjarne Breivold                  |
| 58/47            | Joakim Brevolds Allè 9                                            | Sporten Eiendom AS               |
| 58/24            | Nedre Årnes 19                                                    | Joar Malvin Rømme                |
| 58/66            | Nedre Årnes 17                                                    | Daniel Kristoffer Engen          |

Navn og adresse på hjemmelshavere er innhentet i samråd med Åfjord kommune.

## 1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan som legger til rette for fortetting av et boligområde på Nedre Årnes i sentrum av Åfjord kommune. Området ønskes utviklet til et attraktivt og godt bomiljø med fokus på et helhetlig plangrep. I planforslaget er det vektlagt å utvikle et plangrep og en bebyggelsesstruktur som både ivaretar nabolagets kvaliteter og tilfører sentrumsområdet ny karakter og nye kvaliteter.

## 1.3. Kunngjøring om igangsatt regulering

Annonser med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging ble satt inn i Fosnafolket den og Adresseavisa den 14.06.2013.

KUNNGJØRINGSANNONSE

**Varsel om igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan i Åfjord kommune**



Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles at det er satt i gang planarbeid for eiendommene gnr./bnr. 58/45 og 58/153 m.fl. i Åfjord kommune. Planområdet er lokalisert på Årnes, sentrum av Åfjord kommune. Tiltakshaver er Årnes Handel Eiendom as.

I gjeldende kommunedelplan for Åfjord sentrum for 2009-2020 er området regulert som boligområde. Overordnet plan for området er områderegulering av Årnes, vedtatt 16.05.2013, hvor planområdet er markert som B2, boligformål.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en ny boligbebyggelse med høyere utnyttelse på gnr./bnr. 58/45 og 58/153. Planforslaget utarbeides i tråd med områdeplanens bestemmelser for B2. Eksisterende atkomstsituasjon fra Fv. 715 via nedre Årnes inn til tomte opprettholdes. Parkeringsløsning legges til p-kjeller.

Merknader og innspill sendes Selberg Arkitekter AS, postboks 6094 Sluppen, 7434 Trondheim eller på e-post til [rannevig@selberg.no](mailto:rannevig@selberg.no) innen **05.07.2013**.

Opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til Selberg Arkitekter v/Rannevig Skansen, tlf. 970 15 130.

Figur 1 Kunngjøringsannonse

## **1.4. Varsel om igangsatt regulering**

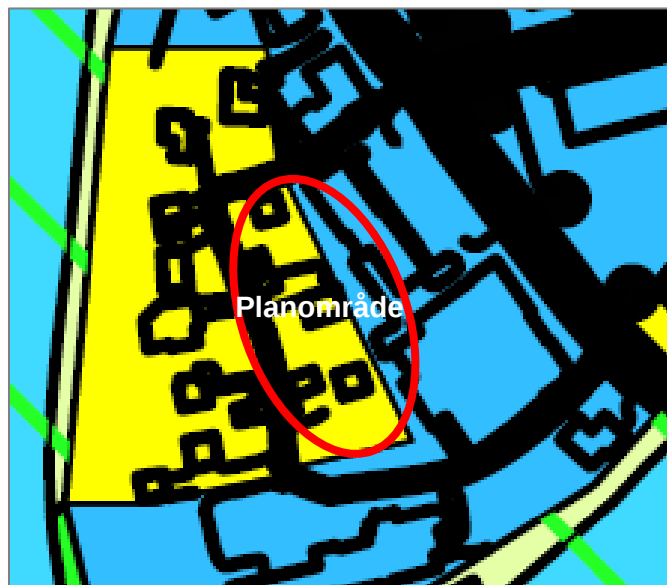
Åfjord kommune har vurdert at det ikke er behov for å hente inn forhåndsuttalelser fra myndigheter, etater, institusjoner da det foreligger en nylig vedtatt områdeplan som grunnlag for planarbeidet.

Når planen sendes ut til offentlig ettersyn, vil myndigheter få anledning til å gi evt. merknader.

## 2. PLANSTATUS

### 2.1. Kommuneplanens arealdel – overordnede planer

Kommunedelplan Åfjord sentrum 2009-2020 utdyper Kommuneplanens arealdel 2009-2020. Planområdet er avsatt til fremtidig boligutbygging.



Figur 2 Utsnitt fra kommunedelplan Åfjord sentrum 2009-2020. Planområdet er avsatt til framtidig boligutbygging.

### 2.2. Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er områdereguleringsplan, Årnes, vedtatt 16.05.2013. Planområdet tilsvarer felt B2, som er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Det er krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før utbygging innenfor B2. Minimum utnyttingsgrad er %BRA=200% og maksimum %BRA=300%. Tillatt byggehøyde er inntil 26 meter over planert terreng. Eksisterende bebyggelse inngår i områdeplanen. Nordlig del av planområdet/B2 er markert som hensynssone, Faresone - Ras- og skredfare (kvikkleire).



### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1. Lokalisering

Planområdet ligger i sentrum av Åfjord kommune, vest for Fv. 715 i et eksisterende boligområde på Nedre Årnes.

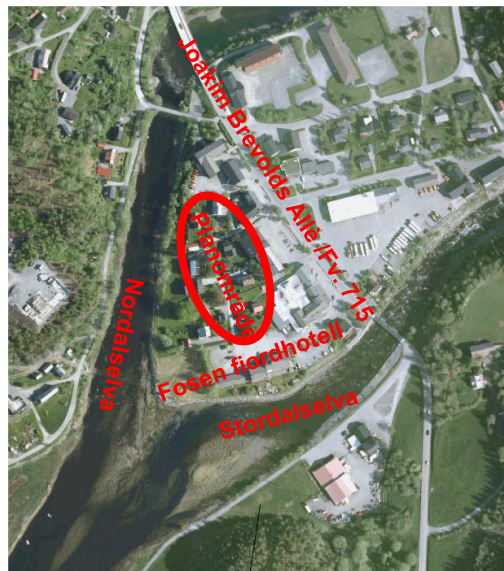


Figur 4 Lokalisering på Fosen



Figur 5 Lokalisering i sentrum av Åfjord kommune

Området avgrenses av kjørevegen «Nedre Årnes» som går rundt planområdet på nordlig, sørøstlig og vestlig side. Et parkeringsareal ligger inntil tomte i sør. Mot øst / nordøst grenser planområdet til handelsbebyggelse og en kjøreveg.



Figur 6 Lokalisering på Nedre Årnes.

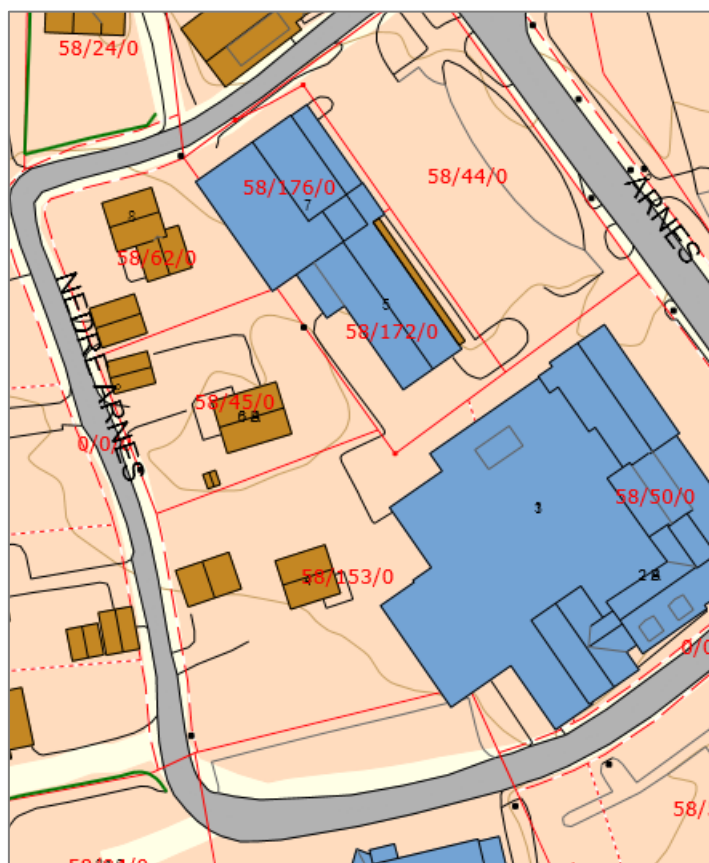
## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

Planområdet ligger ca. på kote 6 er tilnærmet flatt, hvor området skråner lett fra nord mot sør.

Planområdet er lett tilgjengelig og er attraktivt som boligområde gjennom sin nærhet til Fv. 715, gode tilgjengelighet til handel og tjenester samt de natur- og steds kvaliteter som finnes i nærområdet.

### 3.2. Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Planområdet er ca. 3 daa stort. Eiendommer som inngår i planområdet er gnr./bnr. 58/45, og 58/62 og del av 58/153. Eiendommene innenfor planområdet er bebyggt med småhus/eneboliger.



Figur 7 Eiendommer og eksisterende bebyggelse

Øst for planområdet ligger handelsbebyggelse/senterområdet langs Joakim Brevolds Allè/ Fv. 715, som er hovedgata gjennom Åfjord. På baksida av handelsbebyggelsen har sitt varemottak med atkomst via kjøreveg i sør som ligger tett inntil planområdet.



Figur 8 varemottak for handel



Figur 9 Eksisterende bebyggelse i planområdet



Figur 10 Fosen fjordhotell. Atkomstveg fra Fv. 715



Figur 11 Utsikt fra høyden på tomte ut mot fjorden



Figur 12 Atkomst mellom handelsbebyggelse fra Joakim Brevolds allè til nordlig del av tomte.



### 3.3. Grunnforhold

Datarapport med Geoteknisk vurdering datert 20. februar 2012 er utarbeidet i forbindelse med Områderegulering for Årnes. Profil 6 i rapporten omfatter Vest for Årnes handel og ut mot spissen av Årneset.

Her ligger planområdet. Topplaget er av friksjonsmasser bestående av sand og grus med ei mektighet på ca. 3/4m. Underliggende sensitive masser ned til ca. kote -5,5 under elvebunnen og ca. kote +1 ved borpunkt 17. Det er ingen indikasjon på sensitive masser i borpunkt 15. Borpunkt 15 ligger ca. 70m fra Norddalselva. Underliggende lag består av lagdelte friksjonsmasser bestående av sand og silt.

### 3.4. Stedets karakter

Årnes er blitt kalt landsbyen mellom elvene. Tettstedet er preget av både grønne og blå kvaliteter. Dette kommer både av at tettstedet ligger på elvebanken mellom Stordalselva og Norddalselva som har frodig kantvegetasjon, og at det er grønne åser og høydedrag som omslutter tettstedet.



Figur 13 Årnes - "Landsbyen mellom elvene"

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

Eiendommenes beliggenhet mellom elvene, ytterst på neset mot fjorden gir utsikt utover Åfjorden, gode solforhold og samtidig kontakt med de omkringliggende høydedragene som legger en fast ramme rundt stedet.

I dette kompakte sentrum finnes både boligområder, kommunikasjonslinjer og alle tjenester og funksjoner som er naturlig for et kommunesentrum ligger innen for gangavstand. Det er gjennom områdeplan for Årnes lagt til rette for å videreutvikle sentrums karakteren bl.a. gjennom fortetting av boligområder, torgdannelser, forbindelser mellom grønnstrukturer og friområder.

Se også foto i avsnitt 3.2.

### 3.5. Arkitektur

Bebyggelsen på tettstedet, i planområdet og nabolaget består hovedsakelig av eneboliger, i hovedsak trehusbebyggelse som er oppført etter 1950, da Årnes ble etablert som kommunesentrum. Boligbebyggelse innenfor planområdet og i tilgrensende område er 2-3- etasjes boliger med saltak.

Næringsbebyggelse som ligger ved planområdet har på 2-4 etasjer, flate tak og saltak.

### 3.6. Natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet er i sin helhet brukt til boligbebyggelse og landskapet i området preges derfor av de etablerte hagene som utgjør de grønne rommene mellom boligene. Noe høye og eldre furutrær finnes i hagene i den sørlige delen av planområdet.

Planområdet har ingen friområder, rekreasjonsområder eller lignende. Det er imidlertid generelt god tilgjengelighet til naturområder og rekreasjonsverdier i og rundt sentrum og i kommunen for øvrig. Stordalselva og Nordalselva er lakselver med fiskemuligheter. Det er regulert tursti langs elvebredden. Åfjorden har også mulighet for fiske og sjøliv. Det er turmuligheter via løypenett på fjellet ovenfor Årnes. I resten av kommunen er det gode muligheter for utfart med friluftsliv og annen rekreasjon.

### 3.7. Vurdering av naturmangfold

Det finnes i følge Naturbase.no, artsdatabankens artskart 1.6 og miljøstatus.no ingen registreringer om prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, inngrepsfrie områder, verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet. Det

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

I følge NVEs arkiv over verneplaner ligger planområdet innenfor område for verneplan for Norddalselva. Vassdragets elver, vann og myrer er viktige deler av et attraktivt og variert landskap. Stort naturmangfold knyttet til elveløpsform, geomorfologi, botanikk, landfauna og vannfauna. Friluftsliv er viktig bruk. Vernestatus er varig vern mot kraftutbygging. Planområdet ligger i et område ved utløpet av Norddalselva, ingen av de nevnte kvalitetene, verdiene eller bruken finnes innenfor planområdet. Tiltak i reguleringsplanen er heller ikke i konflikt med verneplanens formål.



Figur 14 Område for Verneplan for Norddalselva. NVE Atlas. Planområde markert med stjerne.

Det er dermed ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i Naturmangfoldlovens § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

### 3.8. Kulturminner

Det er ikke funnet registreringer av automatisk fredete kulturminner, kulturmiljøer eller bygninger i Kulturminnesok.no og SEFRAK-registeret.

### 3.9. Barn og unges bruk av området

Området er et boligområde uten innregulerte lekearealer. Det er heller ikke kjent at barn og unge benytter området på andre måter.

### 3.10. Trafikkforhold

Overordnet veg i området er Fv 715. Hovedatkomsten til området er fra Fv. 715 og deretter til privat kjøreveg mellom planlagt bebyggelse og Årnes Handel. Kjørevegen benyttes i hovedsak til varelevering, men benyttes også som snarvei til sentrum, torget og skole m.m. Planområdet er omgitt av kjørevegen Nedre Årnes som er en boliggate med lav trafikk. Det er ingen gang- og sykkelveier eller fortau i eller forbi området.

Det er god trafiksikkerhet i eksisterende boligområde og lite eller ingen gjennomkjøring.

Kjøreveg hvor varelevering foregår har dårligere situasjon mht. trafiksikkerhet for myke trafikanter. Veggen er smal uten fortau, det er trangt mellom bebyggelse og vanskelig å se trafikk som kommer rundt hjørnene. Tungtransport som rygger seg til for varelevering utgjør også potensielt farlige situasjoner for myke trafikanter.

Tilgjengelighet til bussforbindelser fra planområdet til sentrum, gang- og sykkelvei langs fylkesveien for myke trafikanter må allikevel karakteriseres som meget god med tanke på den meget korte avstanden.

### 3.11. Servicedekning

Åfjord kommune har ca. 3200 innbyggere. Kommunen har hatt negativ befolkningsutvikling de siste tiårene.

Kommunen har god kapasitet på offentlige tjenester innen barnehage, skole og helse og velferd. Alt av kommunale tjenester ligger innenfor en avstand av 300-800 meter fra planområdet.

Det er gangavstand til torget, som ligger 50 meter unna. På torget er det bussholdeplass med bussforbindelse til ytre deler av kommunen, Fosen og Trondheim. Langs hovedgata Joakim Brevolds Allè ligger lokalhandel og kjøpesenter med godt tilbud av matforretninger, klesforretninger, annen detaljhandel, kafeer, postkontor, bank og kommunehus.

Kommunen har full barnehagedekning med 2 barnehager i sentrumsområdet. 500-600 nord for planområdet, langs Åveien (Fv.715), ligger Åset skole som er en nybygd barne- og ungdomsskole i sentrum. Samlokalisert med skolen ligger også idrettsbane/helårs fotballbane og idrettshall.

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

Ca. 800 meter nord for planområdet ligger Åfjord helsesenter og Åfjord videregående skole. Kirke, andre institusjoner og fellesfunksjoner er også lett tilgjengelig i og omkring sentrum.

### **3.12. Miljøforhold**

Slik planområdet fremstår i dag har det lite trafikkstøystøy og god luftkvalitet.

### **3.13. Energiforsyning**

Nettstasjon er plassert utenfor planområdet, ved Fosen Fjordhotell. Nettstasjonen har kapasitet til utbygging av første byggetrinn.

### **3.14. Infrastruktur - vann og avløp**

Området har offentlig/kommunalt ledningsnett. Årnes har blitt oppgradert på vannforsyning med brannvannsledning lagt i 2013. Det er bygd en avskjærende spillvannsledning langs Norddalselva og Stordalselva mot spillvannspumpestasjonen PSP.

Overvann på Nedre Årnes har tradisjonelt blitt løst med infiltrasjon.

## **4. SAMRÅDS- OG MEDVIRKNINGSPROSESS**

### **4.1. Kommunal medvirkning**

Det ble avholdt oppstartsmøte med Åfjord kommune den 4. juni 2013.

Fra Åfjord kommune har disse har medvirket i planutviklingen med møter samt skriftlig og muntlig kontakt:

- Sektorsjef landbruk og tekniske tjenester, Tor Skjevdal
- Fagansvarlig landbruk og tekniske tjenester, Sverre Fjellheim
- Oppmålingsingeniør, Gisle Kvernland

### **4.2. Nabomedvirkning**

Det er holdt åpent informasjonsmøte for potensielle boligkjøpere og andre interesserte våren 2013. Det ble orientert om boligprosjektet og forestående reguleringsprosess. Det ble levert ut spørreskjema for å få tilbakemeldinger omkring ønsket boligsammensetning, kvaliteter, fellesskapsløsninger osv. Dette er i stor grad hensyntatt av oppdragsgiver og konsulent i den videre prosjekteringen av bygget som vil bli oppført i fase 1.

Alle naboer og gjenboere er varslet og orientert om innholdet i forslaget ved brev av dato 14.06.2013.

### **4.3. Statlige og regionale myndigheter**

Åfjord kommune har vurdert at det ikke er behov for å hente inn forhåndsuttalelser fra myndigheter, etater, institusjoner da det foreligger en nylig vedtatt områdeplan som grunnlag for planarbeidet. Det er derfor heller ikke holdt samråd utfra den samme vurderingen.

Når planen sendes ut til offentlig ettersyn, vil myndigheter få anledning til å gi evt. merknader eller innsigelser.

#### 4.4. Innkomne innspill med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget

Tabellen viser sammendrag av innspill fra berørte etter varsling, og forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget.

For fullstendige innspill vises det til vedlegg 4.

| <b>Hamra Bygg a/s, v/Per Humstad, epost datert 24.06.1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Resymé av innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Forslagsstillers kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opplyser om at oppdatert kart over vår eiendom, Åfjordtorget, gnr. 00058 – bnr. 0176 har vært fraværende etter siste utvidelser.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppdatert kartgrunnlag er etterspurt og mottatt fra Åfjord kommune. Oppdatert kartgrunnlag er lagt til grunn for planarbeidet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Fosen Renovasjon, epost 23.07.2013</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Resymé av innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Forslagsstillers kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vi henviser til forskrift 2004.12.15 nr 1886: Innsamling mv. av husholdningsavfall, hjemmekompostering og tømning av slamavskillere, privet, tette tanker mv. og for avfallsgebyr, Åfjord kommune. Lengre henteavstand enn 10 meter bør unngås. Det gis også mulighet for felles oppsamlingsbeholdere. Hvis renovasjonsbilen må snu, er det tilstrekkelig med snuplass for liten lastebil (se vedlegg). Vi tillater ikke rygging langs veger.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forskrift legges til grunn for den videre planlegginga. Det legges opp til utendørs oppstilling av containere. Foreslåtte løsninger er i henhold til gjeldende forskrift.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Gurine Selnes, brev datert 02.07.2013</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Resymé av innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Forslagsstillers kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hevder at varselet bryter med Pbl § 12-8, "ved varsel om oppstart og kunngjøring skal avgrensningen av planområdet angis". Mener at det i varselet ikke er noen klar avgrensning av planområdet, at det varsles om ulike områder (B2-området, Nedre Årnes, FV 715 og parkeringskjeller) som ikke danner en klar avgrensning.</li> <li>- Viser til Pbl. §32-9. Hevder at</li> </ul>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varselet er utarbeidet i hht. veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner, hvor planområdet er markert med sort stiplet linje i kunngjøringsannonse i 2 aviser og i varslingsbrev til naboer m.fl. I varslingsbrevet er vedlegget beskrevet med teksten « Planavgrensning vist med tykk svart stiplet linje.» Vi mener at varselet er i tråd med både Plan- og bygningsloven og veileder.</li> </ul> |

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>formuleringen i varselbrevet «Eksisterende atkomstssituasjon fra Fv715 via Nedre Årnes inn på tomte opprettholdes» er villedende opplysninger, og at det foreligger et motiv for dette. Selnes hevder at Nedre Årnes ikke vil framstå som en stille boliggate, slik den gjør i dag. Krever at setningen fjernes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selnes hevder at detaljreguleringen bryter gjeldende kommuneplan for Åfjord 2009-2020. Henviser til tidligere prosess med plansmie/folkemøte og formulering i kommuneplanen om at planer for ny Mælan Bru, skal legges til grunn for det videre arealplanarbeidet på Årnes.</li> <li>- Planarbeid med utgangspunkt i områdeplan for Årnes av 16.05.13 er ugyldig.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formuleringen sier at atkomst til tomte vil foregå slik den gjør i dag, fra Fv. 715 og fram til tomte. Det er ikke sagt noe nærmere om hvorvidt Nedre Årnes vil være stille boliggate eller ikke. Vi anser derfor ikke setningen å være villedende, eller at det en noen form for motiver andre enn at atkomst er tenkt fra Fv715 til tomte. Påfølgende setning i varslingsbrevet sier at «Parkeringsløsning legges til parkeringskjeller». Det er da underforstått at atkomst til bygget går inn til denne parkeringskjelleren som vil ligge rett under det nye boligbygget. Setningen vil derfor sannsynligvis beholdes i videre beskrivelser av atkomstssituasjon, da den anses som både nøktern og riktig i forhold til planlagt og framtidig atkomst til bygget.</li> <li>- Planarbeidet vil forholde seg til overordnet plan som er den nylig vedtatte områdeplanen for Årnes, vedtatt 16.05.2013. Denne er juridisk bindende og inneholder plankart og bestemmelser og retningslinjer for det videre planarbeidet for regulering av B2/planområdet. Planarbeidet er avklart i oppstartsmøte med Åfjord kommune den 4. juni 2013 og er i henhold til bestemmelser i områdeplanen.</li> <li>- Se kommentar over.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er en detaljert plan for de områdene som i Årnes områdeplan er definert som byggeområde B2 samt tilstøtende veg V5.

I denne planbeskrivelsen er det hovedsakelig planlagt bebyggelse innenfor detaljplanens felt B1 som det redegjøres for. I første byggetrinn vil det bygges 25 boliger. Dette tilsvarer ca. 18 boliger per daa. De neste byggetrinn vil hver for seg ha samme potensiale.

For felt B2 og B3 foreligger det ingen konkrete byggeplaner for foreløpig. Det er derfor kun gitt bestemmelser for disse områdene. Illustrasjonsplanen viser en grov skisse på hvordan en helhetlig løsning for disse feltene kan se ut i en framtidig ferdig utbygging.

### 5.1. Plangrepet

Planlagt bebyggelse er videreutviklet i tråd med et konsept som er utviklet gjennom prosjektets mulighetsstudie. Konseptet spiller på stedets naturgitte former og elementer representert av elvenes løp rundt Årneset samt tanken om Åfjord som en landsby. Mulighetsstudiet skisserer en organisk organisert bebyggelse som «slynger seg» over tomta ved å variere både i høyder, volumoppbygning og form på fotavtrykk. Variasjon av bygningsvolumer bidrar både til å gi prosjektet identitet og mulighet for lokal tilpasning til sol- og klimaforhold samtidig som det tar hensyn til nabobebyggelse.

Plangrepet gir en god og helhetlig løsning av ny bebyggelse i forhold til situasjonen i nabolaget. Planlagt bebyggelse føyer seg godt inn sammen inn i eksisterende situasjon med småhusbebyggelsen på Nedre Årnes gjennom at bebyggelsen er trukket noe «bak» på tomta. Den tilstøtende boliggata «Nedre Årnes» fortsetter dermed å ha et åpent gatetverrsnitt ved at det ligger en grønn sone med hagerom på hver side av gateløpet. Dette vil redusere virkningen av høyere bebyggelse i forhold til den lave åpne eneboligbebyggelsen i nabolaget. Det gir rom for en variasjon av gode uteoppholdsarealer mot sør og vest.

Tomta har god tilgjengelighet både til fots og med bil. Atkomsten til området er lagt til det sørøstlige hjørnet av tomta, og bilparkering legges til parkeringskjeller. Sykkelparkering og renovasjon legges ved inngangsparti for best mulig tilgjengelighet. Gangforbindelse mellom sentrum og ny bebyggelse er tenkt i øst-vest retning via kjøreveg mellom næringsbebyggelse og ny bebyggelse.

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

For videre utbygginger er det illustrert en videreutvikling av denne gangforbindelsen til en sti som kommer fram til de grønne områdene i sentrale delen av planområdet som åpner seg som et felles hagerom for ny bebyggelse.

### 5.2. Forholdet til overordnet plan - avvik

Planforslaget er i hovedsak tråd med bestemmelser og retningslinjer for område B2 og V5 i overordnet plan. Bestemmelser om formål, hensynssone, utnyttingsgrad, byggehøyder m.m. er videreført.

I arbeidet med detaljplanen er det imidlertid gjort detaljerte vurderinger omkring muligheter for gjennomføring av overordnet plans intensjoner og bestemmelser. Det er derfor gjort justeringer av områdeplanens byggegrenser og vegsnitt for V5. Se kap. 5.5.2 for vurderinger om byggegrenser og 5.7.1 for vurderinger omkring nytt tverrsnitt på detaljplanens veg V. Viktige hensyn anses allikevel å være ivaretatt.

### 5.3. Vurdering av alternativer - muligheter

Mulighetsstudien utført for prosjektet viser at det valgte konseptet for bebyggelse er godt tilpasset situasjonen, og at feltet lar seg bygge ut både i et helhetlig grep og som individuelle prosjekter innenfor den tetthet og høyder som er angitt i overordnet plan.

Det ble tidlig i prosessen vurdert å organisere en ren kvartalsstruktur for bebyggelsen, som en videreføring av gateløp og bygårdsbebyggelse i sentrumsbebyggelsen bak tomte. Dette grepet ble valgt bort. Det er vurdert at valgt bebyggelsesstruktur i større grad passer for boligbebyggelse i denne situasjonen ved at det gir større mulighet for tilpasning til eksisterende bebyggelse, kan gi prosjektene egen identitet og bedre uterom.

Feltene lar seg bygge ut i flere varianter av høyder og volumer. Illustrasjonsplanen viser grov skisse av en variant av mulig bebyggelse innenfor feltene.

### 5.4. Formål

Planområdet reguleres til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg:**

- Boligbebyggelse (1110)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Veg (2010)

**Hensynssoner:**

- Faresone, ras- og skred fare (kvikkleire) (310)

**Bestemmelser:**

- Bestemmelsesområde parkeringskjeller

## **5.5. Bebyggelse og anlegg**

### **5.5.1. Formål, byggehøyder og utnyttingsgrad**

Området reguleres til boligbebyggelse (1110) og er delt inn i feltene B1, B2 og B3 i hht. eiendomsgrensene.

Planlagt bebyggelse innenfor felt B11 er ca. 3348 m<sup>2</sup> BRA. Tomteutnytting er ca. 267% BRA. Dette ligger noe under maksimal tillatte utnyttingsgrad.

Byggehøyde er ca. 22 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen er organisert som blokkbebyggelse med variasjon i volumoppbygginga, slik at bebyggelsen varierer mellom 5 og 6/7 etasjer.

Innkjøring til området er markert med atkomstpiler til felt B1 og B3. Atkomst til B1 skjer i sørøstlig del av bebyggelsen via veg (V), med direkte innkjøring til parkeringskjeller.

Felles parkeringskjeller skal etableres under bakken og sykkelparkering løses i forbindelse med hovedinngang på byggets 1 plan. P-kjeller i B1 er ca. 744 m<sup>2</sup>. Det er planlagt for 1 bil per boenhet i p-kjeller. 2 sykkeloppstillingsplass som er planlagt inne på plan 1 i bygget. Noe gjesteparkeringskapasitet for sykkel er illustrert i illustrasjonsplanen. Parkeringskjeller ligger i hovedsak under terreng, men stikker noe over terrenget i sørlig del. Areal i parkeringskjeller er ikke medregnet i BRA. Parkeringskapasitet for foreslått bebyggelse innenfor B1 er i henhold til overordnet plan.

For effektiv utnytting av alle feltene er det en fordel at p-kjellere i framtidig bebyggelse knyttes sammen gjennom sammenbygging. Det er derfor også hensiktsmessig at det legges til rette for at bebyggelse kan plasseres tett i området.

### **5.5.2. Byggegrense**

Det er gjort justeringer av byggegrensen i forhold til områdeplanens byggegrenser. Dette er gjort med bakgrunn i vurderinger av muligheten for å oppnå områdeplanens

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

utnyttingsgrad samtidig som at uteromskrav skal innfris. Da området ikke vil bygges ut i sin helhet samtidig, er byggegrensene utvidet for å gi størst mulig fleksibilitet for plassering av bebyggelse og mulighet for sammenkobling av p-kjellere. Dette har vært et ønske fra kommunen. Samtidig er det tatt hensyn til omkringliggende bebyggelse og at uterom for området i sin helhet skal kunne fungere både for de nye boligprosjektene og i forhold til eksisterende bebyggelse.

Følgende justeringer av byggegrense er gjort:

- Langs Nedre Årnes veg på vestlig og nordlig side av planområdet er byggegrensen justert slik at den ligger 4 meter fra senterlinje på vegen.
- Langs sørlig del av B1 er byggegrense lagt i formålsgrensen. Vegglivet på planlagt bebyggelse er plassert langs denne grensa. Balkonger tillates utkraget 1,5 utover byggegrense og over 2. plan såfremt det ikke er til hinder for bruk og funksjonalitet på tilstøtende arealer.
- Byggegrense øst i B1 er satt 1 m fra veg (V). Støttemurer tillates oppført.
- For felt B3 er byggegrensen satt til 5 m fra formålsgrense, hvor også næringsbebyggelse ligger i eiendoms/formålsgrense. Eksisterende næringsbebyggelse i øst ligger på eiendoms- og boligformålsgrense, men har ikke vinduer.
- For felt B2 er byggegrensen mot øst satt 1 m fra formålsgrense
- Mellom felt B1, B2 og B3 er det ikke satt byggegrense.

Brannkrav forutsettes ivaretatt ved oppføring av ny bebyggelse.

Planlagt parkeringskjeller innenfor B1 er markert på plankartet. Støttemurer og p-kjeller tillates oppført utenfor byggegrense.

Foreslått bebyggelse er plassert innenfor byggegrensen.

### 5.5.3. Bebyggelse – B1, B2, B3

| Delfelt                          | daa      | Antall boenheter | BRA (m2) vist i illustrasjonsplan | %-BRA vist i illustrasjonsplan | Min-maks %-BRA i reguleringsplan               |
|----------------------------------|----------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| B1<br>(Gnr/bnr 58/153)<br>Bolig- | 1.250 m2 | 25               | Ca. 3.348 m2                      | Ca. 267%                       | Min. 200%<br>BRA – maks.<br>300% BRA<br>samlet |

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

| bebyggelse                                                  |                 |                  |                 |  |                                                |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|--|------------------------------------------------|
| <b>B2<br/>(Gnr/bnr<br/>58/45)<br/>Bolig-<br/>bebyggelse</b> | 985,9 m2        | Ikke<br>planlagt |                 |  | Min. 200%<br>BRA – maks.<br>300% BRA<br>samlet |
| <b>B3<br/>(Gnr/bnr<br/>58/62)<br/>Bolig-<br/>bebyggelse</b> | 740 m2          | Ikke<br>planlagt |                 |  | Min. 200%<br>BRA – maks.<br>300% BRA<br>samlet |
| <b>SUM</b>                                                  | <b>2.975 m2</b> |                  | <b>3.348 m2</b> |  | <b>267% BRA i<br/>første<br/>byggetrinn</b>    |

### 5.5.4. Eksisterende bebyggelse

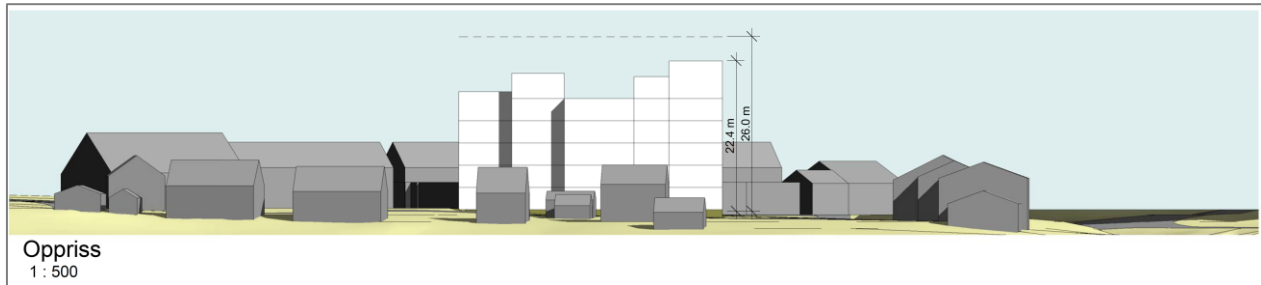
Eksisterende bebyggelse innenfor B1 utgår. Bebyggelse er markert i plankartet som bebyggelse som forutsettes fjernet.

Bebyggelse innenfor B2 og B3 vil bestå innenfor planområdet inntil det foreligger konkrete planer om utbygging av feltene. Denne er markert i plankartet som omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Brannkrav forutsettes ivaretatt ved oppføring av ny bebyggelse på B1.

### 5.5.5. Nær- og fjernvirkning

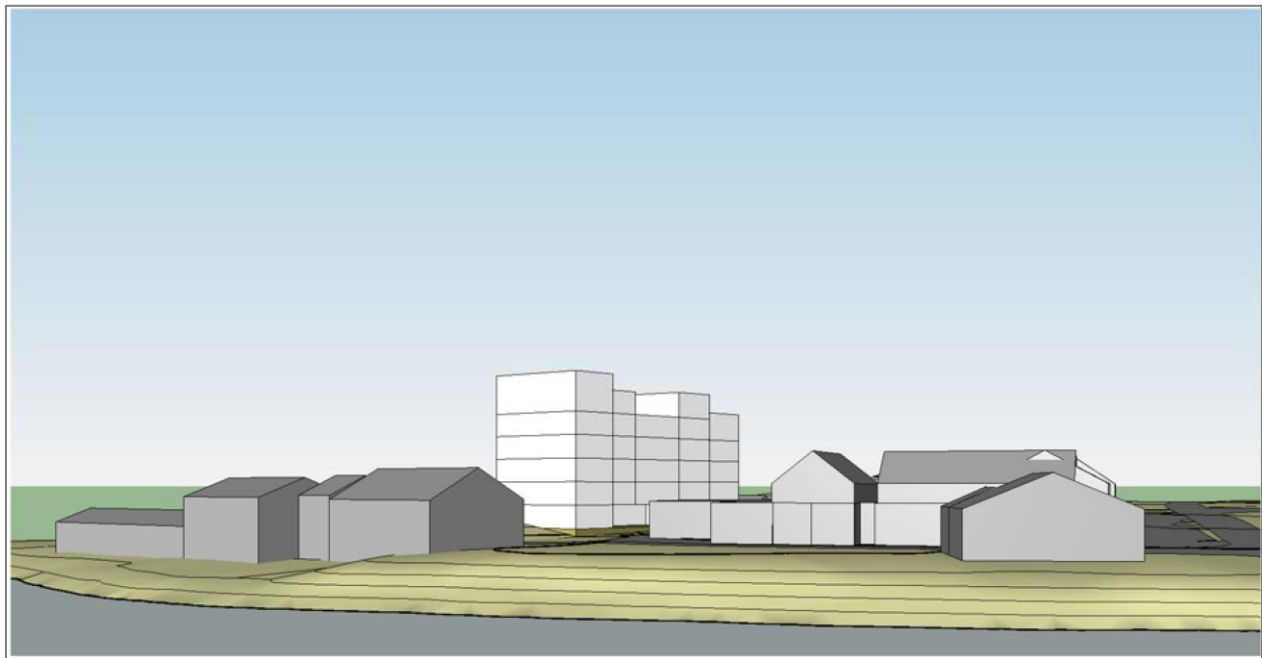
Volummodell viser nær- og fjernvirkninger av virkninger av planlagt bebyggelse (se vedlegg 9 og 10). Ved å tilføre sentrum en ny og annen type bebyggelse vil byens silhuett endres. Ved at byggehøydene øker fra dagens bebyggelse på 4 etasjer til ny bebyggelse på 6/7 etasjer, vil landskapssilhuetten vil bli mer framtrædende og karakteristisk enn før. Bebyggelsen vil dermed utgjøre et landemerke i sentrum. Framtidig bebyggelse på B2 og B3 vil også kunne tenkes å komme ytterligere i høyden, gjennom at planen tillater byggehøyder på inntil 26 meter.

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2



Figur 15 Silhuett, planlagt byggehøyde i forhold til tillatt regulert byggehøyde.

Ved å velge høy arkitektonisk kvalitet i kombinasjon med et kompakt plangrep og varierte bygningsvolumer, vil bebyggelsen bidra til å tilføre stedet kvaliteter som også blir synlig fra avstand. Fjernvirkningen av området vil gå fra å være lav og homogen enebolig- og sentrumsbebyggelse til å gi preg av å være et urbant tettsted med større variasjon. Dette anses å være i tråd med overordnet plan.



Figur 16 Fjernvirkning fra sør, ankomst til Årnes, Åfjord sentrum

Se også beskrivelse i kap. 5.1 Plangrepet.

### 5.5.6. Sol og skygge

Det er lagt vekt på at bebyggelsen skal gi optimale solforhold både for ny bebyggelse og at solforhold på eksisterende bebyggelse ivaretas. Sol og skyggediagram (se vedlegg 8) viser solforhold på tomte og naboområder den 21. mars og 21. juni.

Private hagerom og fellesarealer på bakken er sør- og vestvendt, og det gir gode solforhold. Lekearealer på felles utearealer på bakken vil få gode solforhold. Private balkonger er plassert på hovedfasaden mot sør og vest og har derfor også gjennomgående gode solforhold, særlig på ettermiddag og kveld.

Det ikke vil bli vesentlig endret situasjon for boliger i nabolaget. I store deler av dagen vil skyggen falle mot næringsbebyggelsen i øst. Skygge som vil falle på uteoppholdsarealer på de nærmeste eneboliger på nedre Årnes er så tidlig om morgenen, at det ikke anses å gi vesentlig dårligere solforhold på de tidspunktene det er mest vanlig å oppholde seg på uteplasser.

### 5.5.7. Uteoppholdsarealer og lek

Uteoppholdsarealene i B1 ligger sør- og vestvendt på tomte. Uteoppholdsarealene består av (se vedlegg 11):

- private arealer på bakken
- felles arealer på bakken
- private balkonger for alle leiligheter
- felles takterrasse
- private takterrasser

Felles uteoppholdsarealer er overoppfyllt med 93 m<sup>2</sup>. Private uteoppholdsarealer er overoppfyllt for leiligheter på toppen av bygget og bakkeplan. Private uteoppholdsarealer plan 1-5 er ca. 12 m<sup>2</sup> Dette er 2 m<sup>2</sup> under kravet. Det er også noe rom for at balkonger kan utvides under detaljprosjektering av bygget. Dette kan også kompenseres med økt fellesarealer.

Private balkonger er trukket noe inn i fasaden og under tak, noe som gir mer skjerming mot vær og vind. Takterrasser er åpne uten overdekning, men kan utformes og skjermes for å gjøres brukbare i forhold til lokalklima. Se kap. 5.5.6 for beskrivelse om sol og skyggeforhold.

Private arealer på bakken ligger rett utenfor de enkelte leilighetene, slik at de utgjør små forhager som kan opparbeides enkelt. Felles uteoppholdsarealer ligger utenfor disse og

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

grenser mot Nedre Årnes veg. Private og felles utearealer på bakken er tenkt skjermet mot biltrafikk med vegetasjon.

Planen regulerer ingen egne arealformål for lek. Lekearealene skal legges innenfor boligformålet og inngå som en del av det felles opparbeidete uteoppholdsarealet. Det er illustrert sandlek i tilknytning til felles utearealer i B1. Det er illustrert muligheter for å tilrettelegge for klatrevegg på nordlig fasade av bygget i felt 1. Det er videre tenkt at utearealene skal opparbeides i henhold til konseptet «mosjonspark». En mosjonspark er særlig egnet til sambruk og er universelt utformet bl.a. med tanke på å øke aktivitetsnivå for den delen av befolkningen som har liten aksjonsradius, dvs, eldre, funksjonshemmede, barn o.s.v. Dette kan bestå av utformet terreng eller treningsapparater utformet som landskapselementer. Dette detaljprosjekteres ytterligere i utomhusplanen. På denne måten kan prosjektet bli et unikt boligprosjekt med nye kvaliteter som bl.a. er tilpasset med tanke på forebygging og prinsipper om god folkehelse.

I sentrum er det lekearealer og idrettsbaner med tilbud som egner seg for større barn og ungdom innenfor en rekkevidde på ca. 500 meter. Det er anlagt ballbinge oppå taket av det nye sentrumskvartalet, som er i gangavstand fra planområdet.

Planlagt uteoppholdsareal anses med dette å være i henhold til krav i overordnet plan.

### 5.6. Hensynssone – faresone for ras og skred

Hensynssone for faresone for ras og skredfare markert i områdeplan for Årnes er videreført i planforslaget. Hensynssonen er markert i plankartet og dekker den nordre halvdel av planområdet, dvs. hele delfelt B3 og ca. halve B2. Det er utarbeidet flere bestemmelser for å ivareta sikkerhet knyttet til faresonen:

- Bestemmelser for hensynssonen sier at det sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor B1 skal følge en geoteknisk redegjørelse.
- Bestemmelser for byggeområde B2 og B3 krever det at det gjennomføres geoteknisk prosjektering som skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.
- Det er foreslått rekkefølgebestemmelse som angår anleggsarbeid i kvikkleiresonen. Det kreves risikoreduserende tiltak før det settes i gang anleggs- og grunnarbeid.

Rapport «414653-RIG-RAP-001», Områderegulering Årnes sentrum, Grunnundersøkelser, datert 20.02.2012 som følger områderegulering som vedlegg, legges til grunn for videre vurderinger av tiltak innenfor området.

Tema skredfare/kvikkleire i ROS-analysen anses med dettes om ivaretatt i planen.

## **5.7. Bestemmelsesområde - parkeringskjeller**

I felt B1 bør parkeringskjeller plasseres som angitt i plankartet. Det tillates mindre justeringer i forhold til angitte linjer i plankartet. Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

## **5.8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **5.8.1. Veg (V)**

Tverrsnitt på veg V, er justert i forhold til områdeplanens avgrensning av veg V5. Dette er gjort med bakgrunn i en vurdering av plassbehov for vareleveranser med lastebiler samt nedkjøring til p-kjeller for B1. Det er utført analyser ved sporingskurver.

Veg skal opparbeides som vist på plankartet. Vegen vil som følge av boligutbygginga i større grad enn før benyttes som snarveg/gangatkomst til sentrum og torget. Av hensyn til trafikksikkerhet og brukbarhet av vegen, skal det etableres god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av belysning for synshemmede. Vegkanter skal utføres slik at de kan fungere som ledelinjer for blinde.

## **5.9. Stiforbindelser og koblinger til grøntområder**

Da området ligger midt i sentrum er det naturlig at ferdsel i hverdagen i stor grad kan foregå uten bruk av bil. Vegen V mellom tilstøtende næringsbygg vil benyttes som snarvei mellom planområdet og sentrum og gjennom boligområde B2.

Ytterst på neset, ca. 50 m fra planområdet, er det regulert et areal til park. Det er også regulert turveg langs Stordalselva som er forbundet med dette parkarealet. En framtidig utvikling av dette parkområdet og turveg vil utgjøre en positiv ressurs for beboere i planområdet. Stinettet vil lett kunne nås fra planområdet via snarvei gjennom foreslått felles uteoppholdsarealer i B1, B2 og ut til boligkata Nedre Årnes, også via hovedatkomstsone for B1. (se vedlagt illustrasjonsplan)

## **5.10. Lekeplass**

Se punkt 5.5.7

## **5.11. Parkering**

Se pkt. 5.4.1

## **5.12. Universell utforming**

Uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for universell utforming.

Gangadkomst til boligbygget er trinnfri fra atkomstsonen i byggets nordlige side. Hovedadkomst til bygget fra veg V har trappeatkomst samt rampe med 1:12 stigning. Det er trinnfri atkomst til boenhetene fra p-kjeller via heis.

Føringene fra ny lov plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 10) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget.

## **5.13. Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal plasseres innenfor boligarealet. For felt B er lagt opp til bruk av containere som har oppstillingsplass ved hovedadkomst og innkjøring til p-kjeller. Beregnet behov for alle avfallstyper er 10 containere a 660 liter, og skal benyttes til restavfall og papir/papp/kartong.

Foreslått løsning og planlagt kapasitet er tråd med retningslinjer og avklart i dialog med og i for Fosen Renovasjon.

Dersom renovasjonsselskapet i framtida kan tilby nedgravde løsninger, er det en løsning som er å foretrekke framfor containere. Det er en løsning som bør vurderes for felt B2 og B3.

## **5.14. Infrastruktur - vann og avløp, brannvann**

Prinsipiell VA-plan med beskrivelse viser hvordan ledningsnettets kan tenkes ført frem til boligene. (Se vedlegg 6a og 6b utarbeidet av ViaNova Trondheim)

Plantegning GH01 viser foreslått håndtering og påkoblingspunkter for drikkevann, avløpsvann og overvann. Drikkevann og brannvann tilkobles i kum 821. Det velges samme dimensjon på vannledning for å redusere falltap langs ledningen. For småhusbebyggelse gjelder 20l/s, for øvrig bebyggelse gjelder 50l/s som er planlagt for

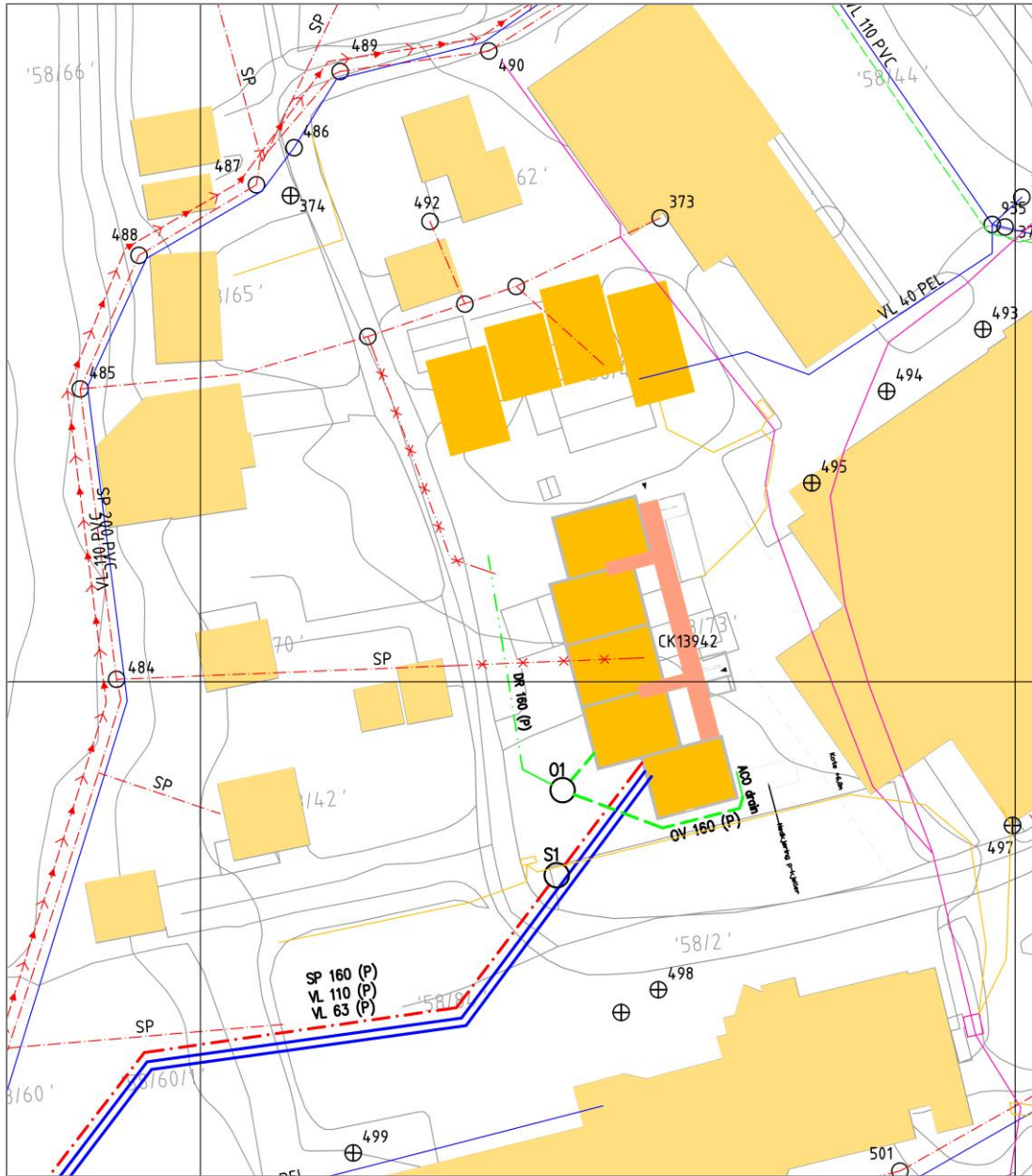
## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

B2. Årnes har blitt oppgradert med ny brannvannsledning som er lagt i 2013. Det er bygd en avskjærende spillvannsledning langs Norddalselva og Stordalselva mot spillvannspumpestasjonen PSP.

Spillvann ledes til eksisterende pumpestasjon for spillvann og tilknyttes selvfallsledningen utenfor stasjonen.

Overvannet består av avrenning fra vei, hage og tak. Overvann ledes til infiltrasjonskum O1 med utførelse tilsvarende Basal IFS kum. Veivann tas inn på ACO drain ved innkjøring og ledes til O1.

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2



Figur 17 Prinsipiell ledningsplan. ViaNova Trondheim

### 5.15. Energiforsyning

I samråd med Trønderenergi er det vurdert at eksisterende nettstasjon ved Fosen Fjordhotell har kapasitet til planlagt utbygging av felt B1.

Ved utbygginger av felt B2 og B3 vurderes behovet for økt kapasitet.

## **6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### **6.1. Samfunnsmessige virkninger**

#### **6.1.1. Sentrumsutvikling og boligmarked**

Planen forventes å ha positive konsekvenser for sentrumsutvikling og boligmarkedet i Åfjord kommune. Planen bidrar til økt urbanisering av og høy boligtetthet i kommunesenteret. Ny bebyggelse bygger på lokal identitet, men bringer også modernitet til sentrum og er dermed på å utvikle Årnes som sentrum. Sentrum fortettes ytterligere og det bidrar til at flere får større nærhet mellom bolig og arbeid eller tjenester og lokale tilbud. Dette gjør det mulig å redusere lokal bilbruk i sentrum, noe som er et overordnet mål i den nasjonale miljø- og planpolitikken. Økt bosetting i sentrum bidrar til å skape et mer levende sentrum gjennom hele døgnet. Dette er et viktig kriterium for å skape et attraktivt sted både for innbyggere og besøkende.

Første byggetrinn gir en utbygging av 25 boliger. De neste byggetrinn vil hver for seg ha ca. samme potensiale. Planen bidrar dermed til et bredere spekter av boligtyper og leilighetsstørrelser enn dagens boligmarked kan tilby. Bygging av et stort antall nye boliger vil derfor kunne øke mobiliteten i det lokale markedet. Ved at seniorgenerasjonen flytter ut av sine eneboliger, frigjøres boliger til yngre etablerere med barn som ønsker å flytte tilbake i kommunen eller bli boende. Planen gjør det også mer attraktivt for nye innbyggere å etablere seg i kommunen.

#### **6.1.2. Kulturminner**

Det er ingen kulturminner i området, og planen vil derfor ikke ha konsekvenser for dette temaet.

#### **6.1.3. Barn- og unges interesser**

Planen legger opp til at lekearealer skal utformes i henhold til NIBRs retningslinjer for lekearealer. Sentrumsboligene har kort avstand og trygg vei til skoler og barnehage, med fortau store deler av strekningen. Dette er i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, hvor det bl.a. er lagt vekt på utforming av arealer og anlegg som skal benyttes av barn og unge.

#### **6.1.4. Økonomi**

Planen har ingen kjente kostnadskonsekvenser for kommunen.

### **6.2. Natur- og miljømessige virkninger**

#### **6.2.1. Naturmangfold**

Det er ikke registrert noen former av naturmangfold innenfor planområdet, og planen vil dermed ikke få konsekvenser for dette temaet i området.

#### **6.2.2. Trafikkforhold**

Utbygging av området vil medføre økt trafikk til boligeiendommene feltene B1, B2 og B3. Ved at innkjøring til bebyggelsen er lagt i sørøstlig del av bebyggelsen, blir atkomstveg gjort kortest mulig. Dette gir best mulig trafiksikkerhet og reduserer samtidig ulemper med trafikkstøy og – støv i lokalområdet. Det er ikke behov for å kjøre i den nærmeste boligkata Nedre Årnes.

#### **6.2.3. Grunnforhold**

Hensynssone for faresone for ras og skredfare markert i områdeplan for Årnes er videreført i planforslaget. Hensynssonen dekker hele delfelt B3 og ca. halve B2. Det er utarbeidet flere bestemmelser for å ivareta sikkerhet knyttet til faresonen. Med dette vurderes det at risikoen for skred er vurdert og ivaretatt innen planområdet.

#### **6.2.4. Overvannshåndtering**

Overvann fra vei, hage og tak tas hånd om gjennom å ledes til infiltrasjonskummer og vil dermed ikke utgjøre noen ulemper i eller utenfor planområdet.

#### **6.2.5. Støy**

Vedlagte støyrapport datert 20. september 2013 utført av Lars Nordin v/ Brekke og Strand (vedlegg 7) viser beregning av støy fra vegtrafikk, vifter til kjøleaggregat på nærliggende næringsbygg og vareleveranse. Det er funnet at bebyggelse og uteoppholdsarealer er støyutsatt på følgende punkter:

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

- Beregnet maksimal støy fra vegtrafikk langs fasader til den planlagte bebyggelsen tilfredsstiller gjeldende krav, unntatt etasje 1-3 over innkjørsel til parkeringskjeller.
- Beregnet maksimal støy fra vifter til kjøleaggregat/tekniske installasjoner på oppholdsareal rundt og langs fasader til den planlagte bebyggelsen overskrider gjeldende krav i NS 8175.

Aktuelle avbøtende tiltak kan i henhold til støyrapport være ikke plassere vinduer til soverom i støyutsatt fasade.

Det er imidlertid også mulig å skjerme selve støykilden enten ved at støykilden (vifter til kjøleaggregat) flyttes eller at de skjermes på en slik måte at støyforholdene forbedres tilstrekkelig.

Det forutsettes at valgte avbøtende tiltak dokumenteres i forbindelse rammesøknad.

### **6.2.6. Landskapsvirkninger**

Det har vært et overordnet mål å sikre estetiske hensyn til landskapet ved utarbeidelsen av planforslaget. Silhuett og fjernvirkning (vedlegg 9 og 10) viser at den visuelle opplevelsen av «bylandskapet» på neset vil endres som følge av planforslaget. Dette er i tråd med de vedtatte målsettingene i overordnede planer.

### **6.3. Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen (vedlegg 5). Malen er basert på veiledningen fra DSB.

Tema som er belyst i hht. ROS-analyse er særlig geoteknikk/kvikkleire og støy.

Mulige hendelser og fremtidige tiltak ivaretas tilfredsstillende gjennom reguleringsplanen med bestemmelser.

Det forutsettes at forslagene til risikoreduserende tiltak for de ulike temaene/hendelsene følges opp. Tiltakene bør også spesifiseres på et senere stadium av de ansvarlige på hvert enkelt tema. En vesentlig del av de risikoreduserende tiltakene forutsettes løst i forbindelse med prosjektering og planlegging til byggesak.

### **6.4. Planlagt gjennomføring**

## Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2

Utbygging av planen vil skje etappevis. Første byggetrinn vil være for felt B1. Målsetting om byggestart vil være vår/sommer 2014.

Det er ikke planlagt utbygging av de øvrige feltene ved tidspunkt for innsending av reguleringsplan til 1. gangs behandling.

### **6.5. Utbyggingsavtaler**

Ikke aktuelt.

## **7. VEDLEGG**

Følgende vedlegg medfølger:

Vedlegg 1: Plankart

Vedlegg 2: Bestemmelser

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan

Vedlegg 4: Innkomne merknader

Vedlegg 5: ROS- analyse

Vedlegg 6a: Prinsipiell ledningsplan

Vedlegg 6b: Notat ledningsplan

Vedlegg 7: Støyvurdering (foreløpig)

Vedlegg 8: Sol- og skyggestudie

Vedlegg 9: Prinsipp terrengsnitt/Silhuett

Vedlegg 10: Fjernvirkning

Vedlegg 11: Regnskap uteoppholdsarealer

ÅFJORD KOMMUNE

# DETALJREGULERINGPLAN NEDRE ÅRNES gnr/bnr.58/45 m.fl.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

**Planid:** 201303

**Saksnummer:** 2013/3340

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: xx.09.2013.

Dato for godkjenning i kommunestyret: xx.09.2013.

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 10.09.2013, seinest endret xx.xx.2013.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

**Bebyggelse og anlegg:**

- Boligbebyggelse (1110)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Veg (2010)

**Hensynssoner:**

- Faresone, ras- og skred fare (kvikkleire) (310)

**Bestemmelser:**

- Bestemmelsesområde parkeringskjeller

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

For alle delfelt skal det ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en utomhusplan. Illustrasjonsplan som følger reguleringsplan skal være retningsgivende for detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av planlagt bebyggelse med angitt høyde på ferdig gulv og gesimshøyde.

- eiendoms- og byggegrenser
- framtidig situasjon for disponering av utearealet med planlagt utforming av uterom for opphold og lek, møblering og opparbeiding av terreng.
- terrenghøyder i koter
- vegetasjon
- avkjørsel/adkomst
- planlagt parkering
- avfallshåndtering
- andre arealavgrensende tiltak

Planen skal også angi VA-anlegg og håndtering av overvann.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse til boliger.

### **3.2 Krav om undersøkelser**

#### **3.2.1 Geotekniske forhold**

Krav om undersøkelser og prosjektering beskrevet i geoteknisk vurdering for reguleringsplanen, «414653–RIG-RAP-001», skal følge søknader om tillatelse til tiltak.

Alle tiltak innenfor planområdet, som krever tillatelser etter plan og bygningsloven, skal kontrolleres og godkjennes av geotekniker.

For B1 skal det følge geoteknisk redegjørelse med søknad om tillatelse til tiltak.

For felt B2 og B3 kreves det at det gjennomføres geoteknisk prosjektering som skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

#### **3.2.1 Radon**

Måling av radon i grunnen og i tilkjørte masser skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

#### **3.2.3 Forurensede masser**

Grunnlagsrapport om forurensede masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

### **3.3 Anleggsfase**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### 3.4 Universell utforming

For å sikre god tilgjengelighet til uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmede, skal det der det er mulig, utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

### 3.5 Støy

For boliger og boligenes uteoppholdsareal som utsettes for vegtrafikkstøy, skal gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn; T-1442 eller senere vedtatte planretningslinjer.

Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Veileder T 1442 sine Retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i anleggsfasen.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.2 Boligbebyggelse - B1, B2 og B3

#### 4.2.1 Formål

Felt B1, B2 og B3 skal brukes til boligbebyggelse.

#### 4.2.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning innenfor B1, B2 og B3 samlet, skal ikke være mindre enn **%-BRA=200 %** og ikke være høyere enn **%-BRA=300%**. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Maksimal tillatte byggehøyde er 26 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Balkonger tillates utkraget maks 1,5 m utenfor byggegrense fra og med 2. plan så fremt det ikke er uhensiktsmessig i forhold til ferdsel eller bruk av tilstøtende arealer. Støttemurer og p-kjeller tillates oppført utenfor byggegrense.

#### 4.2.3 Parkering

Parkering skal etableres innenfor hvert enkelt delfelt byggeområde, med 1 bilparkeringsplass og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boligenhet.

Atkomstpil viser område for innkjøring til B1 og B3.

Parkeringskjeller for B1 oppføres som vist på plankartet. Det bør legges til rette for at utbygging i feltene B2 og B3 kan knyttes til p-kjeller under bebyggelse i B1.

#### 4.2.4 Uteoppholdsareal

Opparbeidet uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 30 m<sup>2</sup> per boligenhet. Av dette skal opparbeidet felles uteoppholdsareal ikke være mindre enn 16 m<sup>2</sup> per boligenhet. Balkonger kan inngå i beregningen av uteoppholdsareal. Takterrasser kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsareal og må utformes/opparbeides slik at den blir egnet til uteopphold.

#### 4.2.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal legges innenfor boligformålet. Utendørs løsning skal gis tiltalende og hensiktsmessig utforming. Løsningen skal synliggjøres i utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

#### 4.2.6 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Veg - V**

Veg skal opparbeides med den bredde og utstrekning som er vist på plankartet.

Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

### **§ 6 HENSYNSSONE**

#### **6.1 Faresone, ras og skredfare**

Innenfor faresonemarkert på plankartet, skal alle tiltak, som krever tillatelser etter plan og bygningsloven, kontrolleres og godkjennes av geotekniker.

Det vises til rapport «414653–RIG-RAP-001», Områderegulering Årnes sentrum, Grunnundersøkelser, datert 20.02.2012 som følger områderegulering som vedlegg.

### **§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDE**

#### **7.1 Bestemmelsesområde - parkeringskjeller**

I felt B1 plasseres parkeringskjeller som angitt i plankartet. Det tillates mindre justeringer i forhold til angitte linjer i plankartet. Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

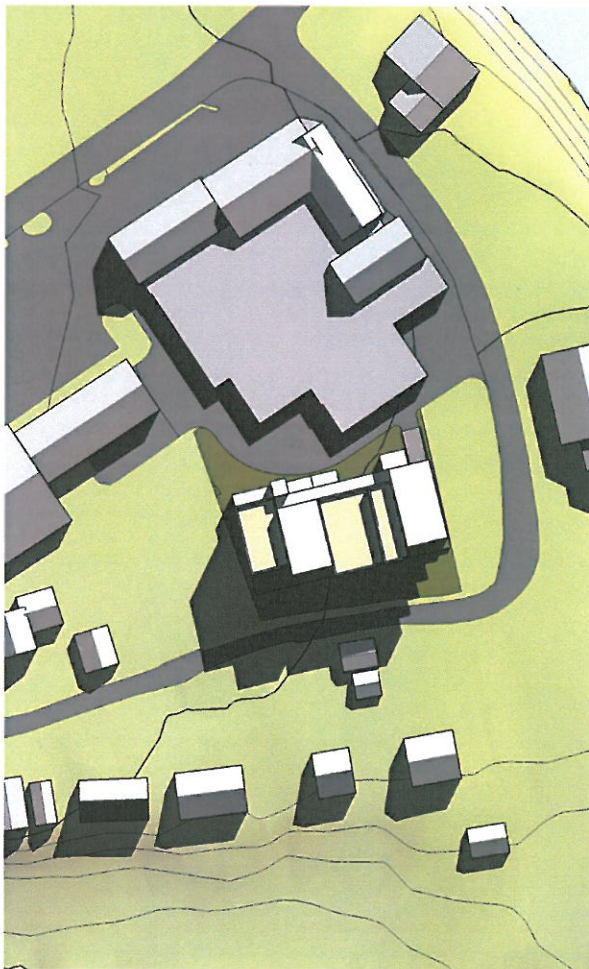
## § 8 REKKEFØLGEKRAV / VILKÅR

### 8.1 Anleggsarbeid i kvikkleiresonen

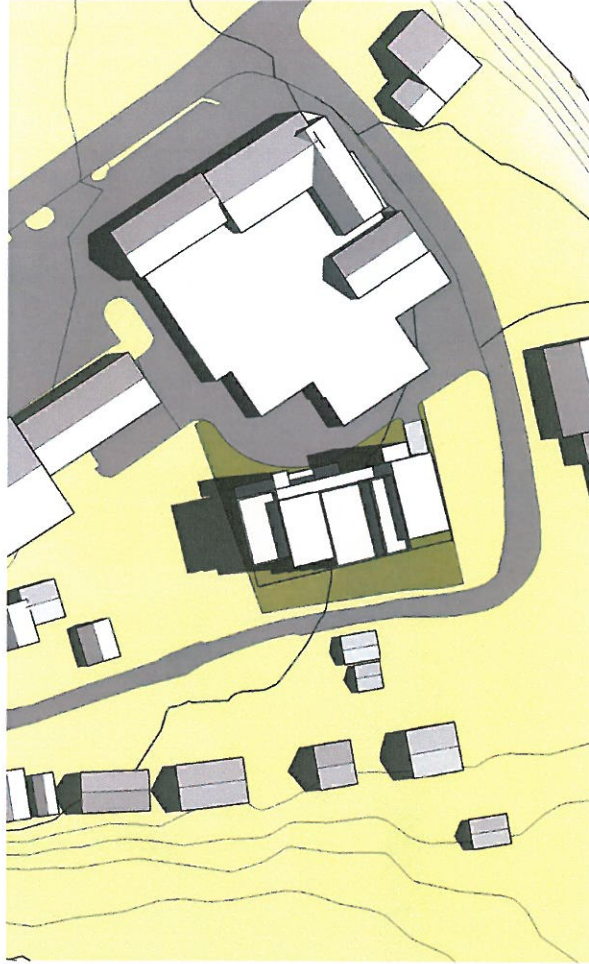
Innenfor kvikkleiresonen kan det ikke settes i gang anleggs- og grunnarbeid som legger til rette for økt personopphold før det er igangsatt nødvendige risikoreduserende tiltak som er vist i geoteknisk rapport sist revidert 24.8.2012.

### 8.2 Støy

Det forutsettes at det i forbindelse med rammesøknad dokumenteres at avbøtende tiltak mot støyutsatt bebyggelse og uteoppholdsarealer er ivaretatt.



Sommersolverv kl 9



Sommersolverv kl 12



**SELBERG ARKITEKTER AS**  
plan | arkitektur | landskap

| Nr. | Beskrivelse | Dato |
|-----|-------------|------|
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |

Årnes Handel Eiendom AS

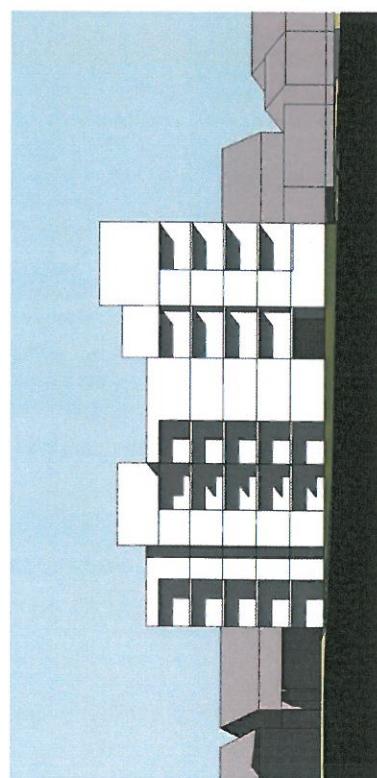
**Nedre Årnes B2,**  
gnr/bnr 58/45, mfl.

## Sommersolverv kl 9/12

|                |            |     |
|----------------|------------|-----|
| Prosjektnummer | 12075      | 104 |
| Dato           | 10.09.2013 |     |
| Tegnet         | jw         |     |
| Kontrollert    | map        |     |
| Skala          | 1:1000     |     |



Sol/skygge på takterrasser



Sol/skygge på balkonger



**SELBERG ARKITEKTER AS**

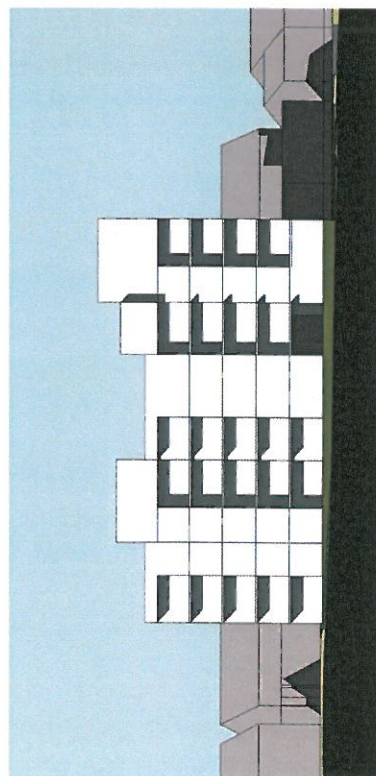
plan | arkitektur | landskap

| Nr. | Beskrivelse | Dato |
|-----|-------------|------|
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |

Arnes Handel Eiendom AS  
**Nedre Arnes B2,  
gnr/bnr 58/45, mfl.**

**Vårjevndøgn kl 15**

|                |            |            |                       |
|----------------|------------|------------|-----------------------|
| Prosjektnummer | 12075      | <b>101</b> | Skala<br>1:1000/1:500 |
| Dato           | 10.09.2013 |            |                       |
| Tegnet         | jw         |            |                       |
| Kontrollert    | map        |            |                       |



Sol/skygge på balkonger



Sol/skygge på takterrasser



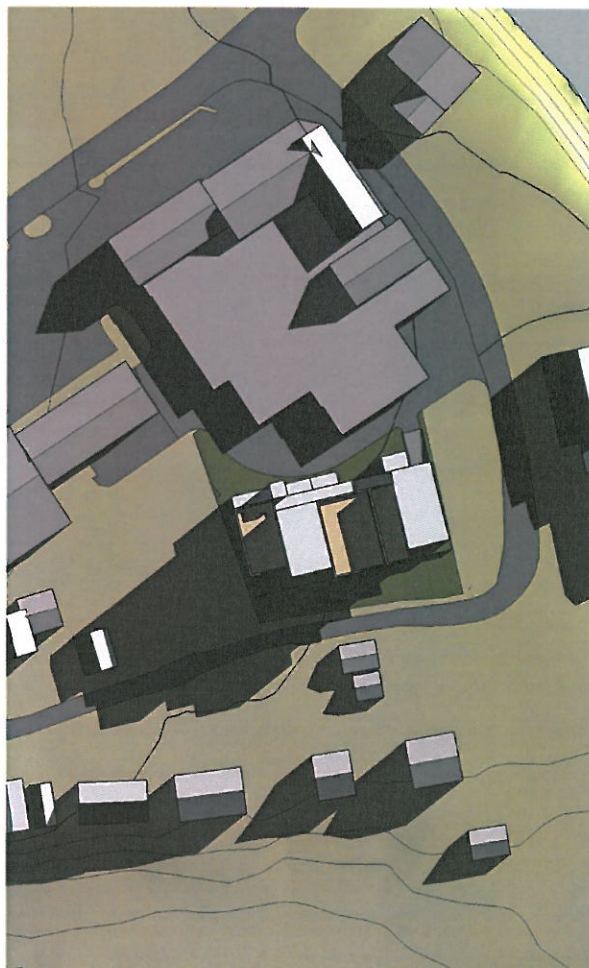
**SELBERG ARKITEKTER AS**  
plan | arkitektur | landskap

| Nr. | Beskrivelse | Dato |
|-----|-------------|------|
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |

Årnes Handel Eiendom AS  
**Nedre Årnes B2,  
gnr/bnr 58/45, mfl.**

## Sommersolverv kl 18

|                |            |     |       |              |
|----------------|------------|-----|-------|--------------|
| Prosjektnummer | 12075      | 103 | Skala | 1:1000/1:500 |
| Dato           | 10.09.2013 |     |       |              |
| Tegnet         | jw         |     |       |              |
| Kontrollert    | map        |     |       |              |



Vårjevndøgn kl 10



Vårjevndøgn kl 12



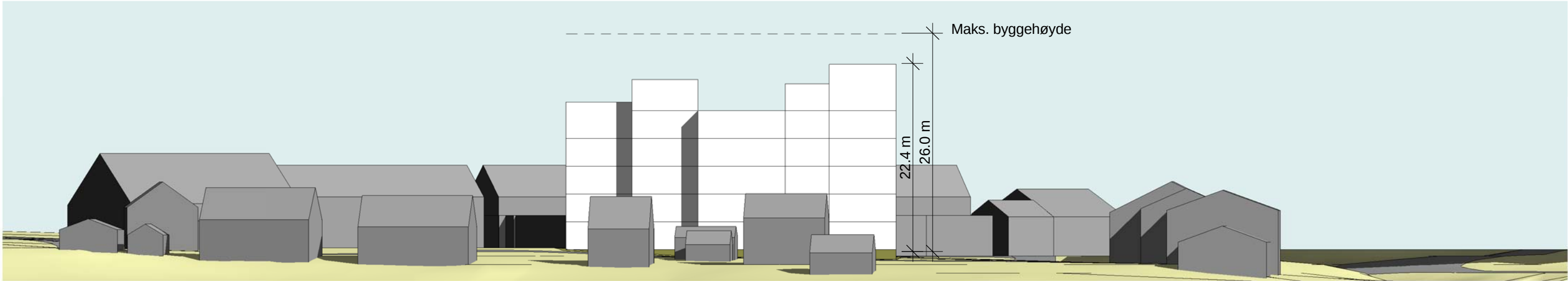
**SELBERG ARKITEKTER AS**  
plan | arkitektur | landskap

| Nr. | Beskrivelse | Dato |
|-----|-------------|------|
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |

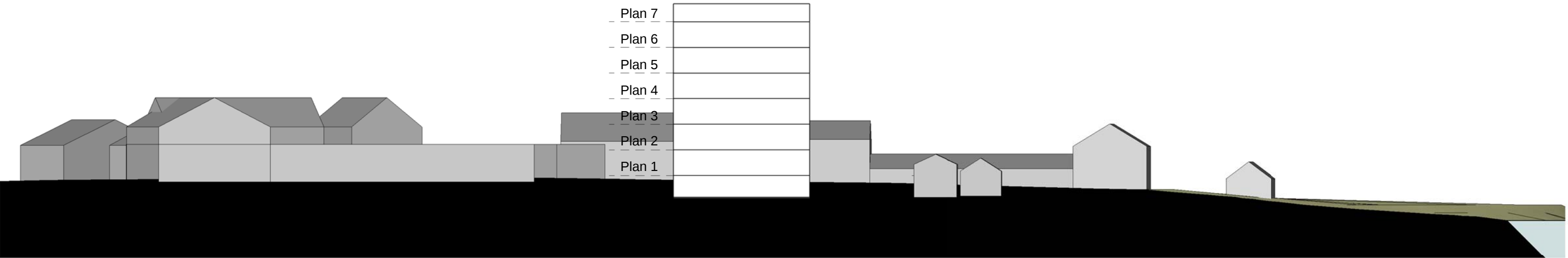
Arnes Handel Eiendom AS  
**Nedre Arnes B2,**  
gnr/bnr 58/45, mfl.

## Vårjevndøgn kl 10/12

|                |            |        |
|----------------|------------|--------|
| Prosjektnummer | 12075      | 102    |
| Dato           | 10.09.2013 |        |
| Tegnet         | jw         |        |
| Kontrollert    | map        |        |
| Skala          |            | 1:1000 |



Oppriss



Langsnitt



**SELBERG ARKITEKTER AS**  
plan | arkitektur | landskap

| Nr. | Beskrivelse | Dato |
|-----|-------------|------|
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |

Årnes Handel Eiendom AS

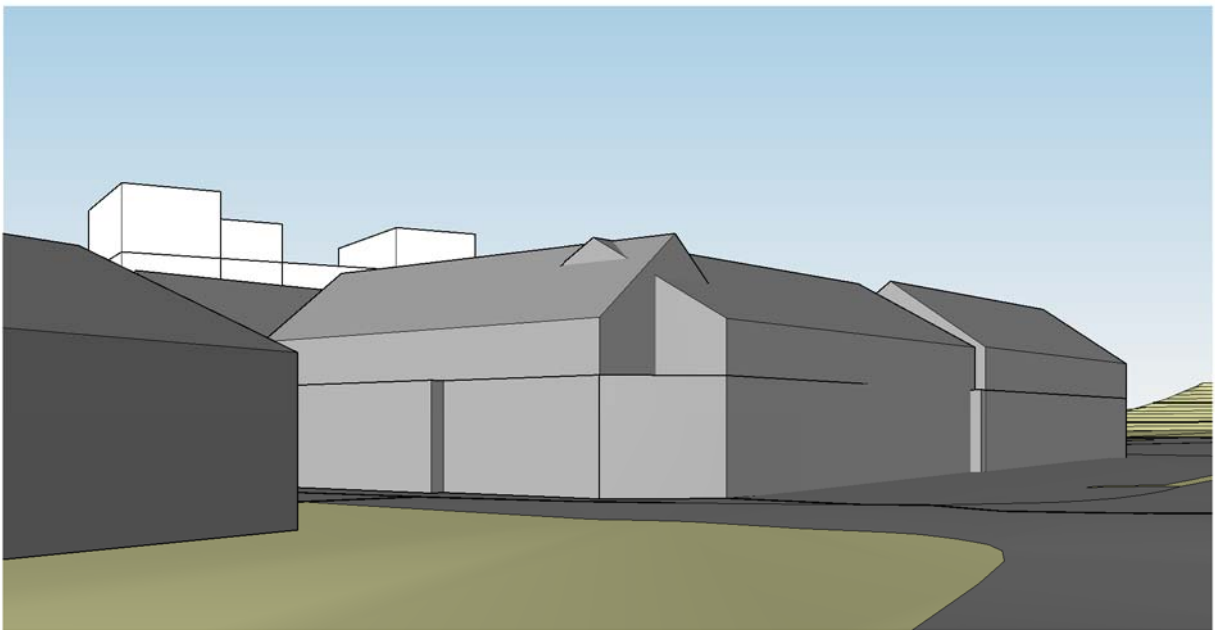
Nedre Årnes B2,  
gnr/bnr 58/45, mfl.

Siluett

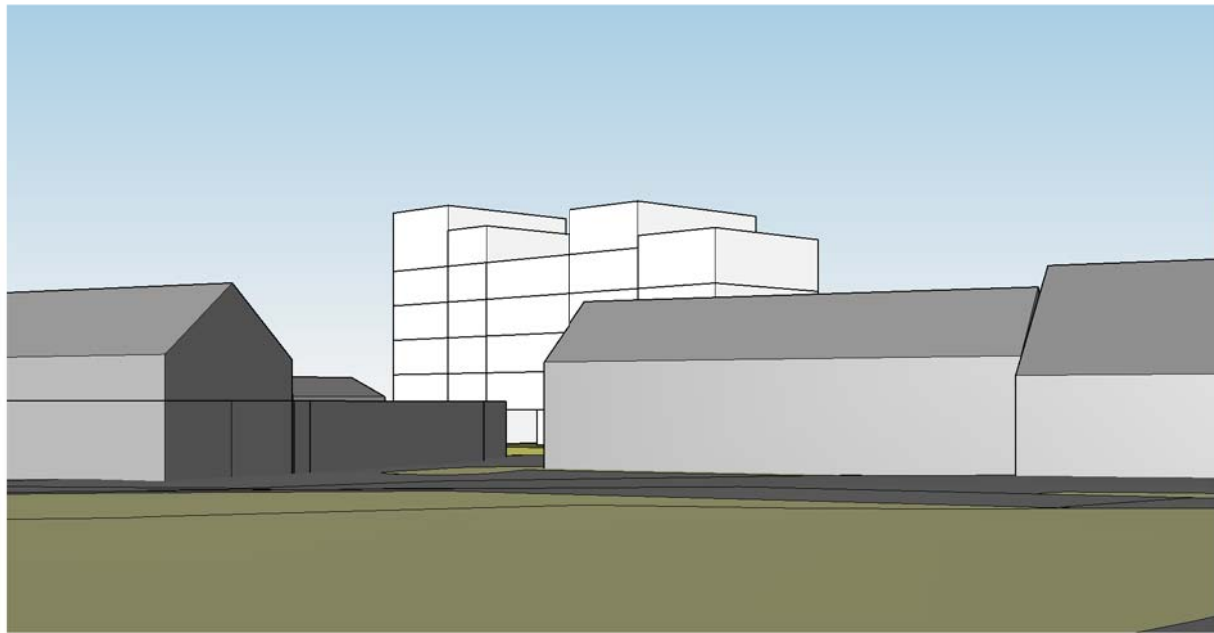
|                |            |               |
|----------------|------------|---------------|
| Prosjektnummer | 12075      | 105           |
| Dato           | 10.09.2013 |               |
| Tegnet         | jw         |               |
| Kontrollert    | map        | Skala 1 : 500 |



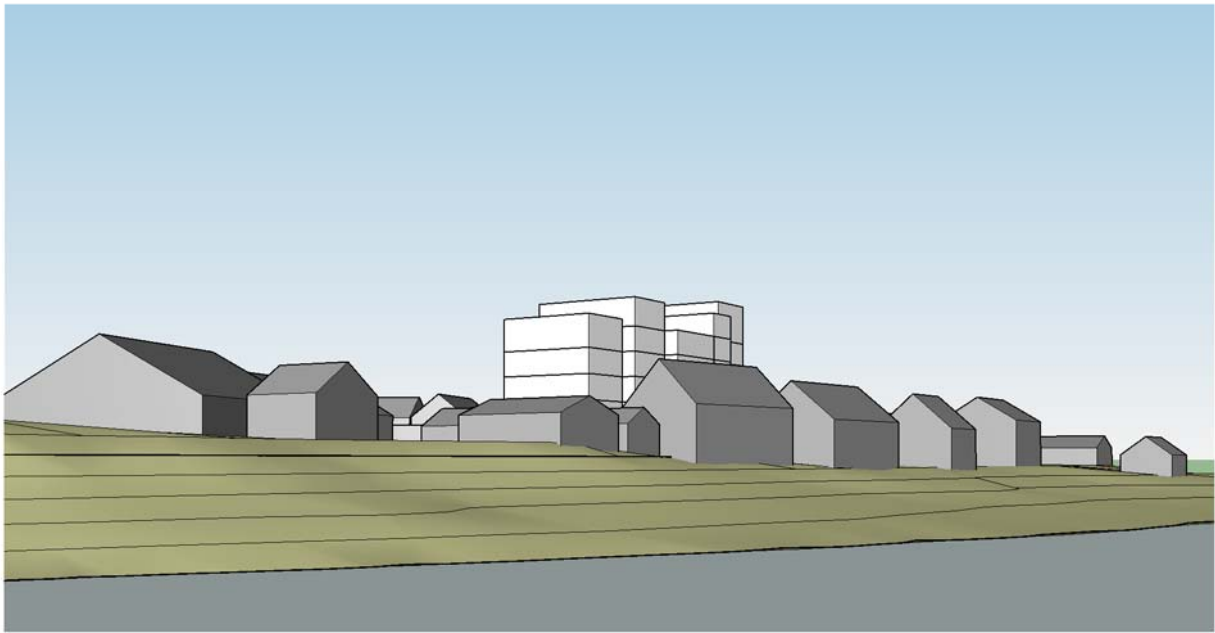
A - Fra sør



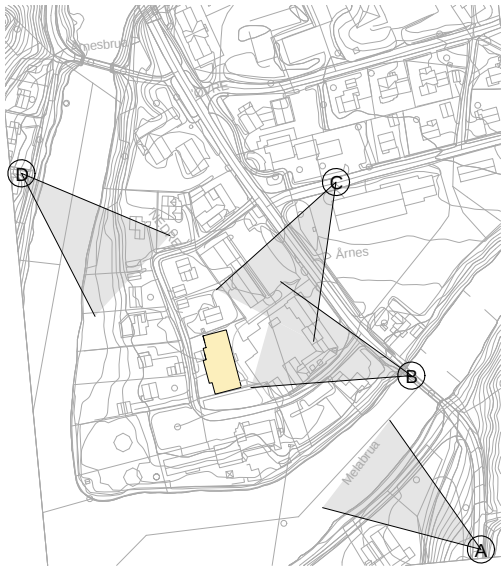
B - Fra brua



C - Fra Stordalsvegen



D - Fra Frønesvegen



Side 55



**SELBERG ARKITEKTER AS**  
plan | arkitektur | landskap

| Nr. | Beskrivelse | Dato |
|-----|-------------|------|
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |
|     |             |      |

Årnes Handel Eiendom AS

Nedre Årnes B2,  
gnr/bnr 58/45, mfl.

Fjernvirkning

|                |            |
|----------------|------------|
| Prosjektnummer | 12075      |
| Dato           | 10.09.2013 |
| Tegnet         | jw         |
| Kontrollert    | map        |

|       |
|-------|
| 106   |
| Skala |



## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                          | Møtedato   |
|--------|---------------------------------|------------|
| 27/13  | Åfjord - Det faste planutvalget | 10.10.2013 |

**Saksbehandler: VBL**

**1630/67/15 - PUNKTFESTE NY NAUSTTOMT PÅ LAUVØYA - KÅRE ARNESEN - KLAGE PÅ VEDTAK**

**Sakens bakgrunn og innhold:**

Kåre Arnesen og Torbjørn Jensen påklager delegert vedtak som omhandler avslag på nytt punktfeste for naust i Kabelvågen, D.sak 32/13. Dette vedtaket omhandler 2 adskilte saker. Den ene er en fradeling av en bebygd nausttomt (vedtakets pkt. 1), som ble godkjent, samt en ubebygd nausttomt, som ble avslått. Det er dette vedtakets pkt. 2 som omhandler avslag på punktfestet på ubebygd tomt som er påklaget.

Området for omsøkte punktfeste er ikke regulert. Det foreligger kommunedelplan for Lauvøya, der dette området er vist til formål landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Tiltaket krever således en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever også dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8, som omhandler generelt bygge- og deleforbud i 100-m-sonen langs sjø.

Omsøkte punktfeste ligger på nord side av Kabelvågen og inntil et tidligere naust. Etter skråbilder fra kommunens kartverk tatt for et par-tre år tilbake vises et eksisterende naust på stedet, men en befaring i sommer viser imidlertid at dette naustet er blitt revet, og det står tilbake bare en mindre bu uten porter. Det er således ikke noe eksisterende naust på stedet.

Det foreligger ingen titulert søknad om dispensasjon for dette punktfestet, men det er mottatt et skriv som kan tolkes som en dispensasjonssøknad samtidig som at det også er en klage på tidligere vedtak.

Søknaden har vært forelagt **Fylkesmannen**, som i sin uttalelse sier:

*Fylkesmannen viser til Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, hvor det påpekes at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak. En bit-for-bit utbygging av strandsonen er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av vedtatte arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Fylkesmannen viser til kommunens gode arbeid med helhetlig planlegging når det gjelder utbyggingen av naustområder og småbåthavner i Åfjord. Fylkesmannen ber om at nye naust lokaliseres til områder avsatt til formålet i plan, og påpeker at det er flere områder avsatt til naust og småbåthavn i Kabelvågen.*

Det konkluderes fra Fylkesmannen med følgende:

*"Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til fradeling av punktfeste til naust. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltaket ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket".*

Søknaden har via Fylkesmannen vært forelagt **Sør-Trøndelag fylkeskommune**, som i sin uttalelse også fraråder omsøkte tiltak.

Etter artsdatabanken er Kabelvågen vist som raste- og yngleområde for vade, måke- og andefugler, og det er også påvist Storspove, som har status som nær truet art etter rødlisten. Det er også påvist Teist, som i denne er listet som sårbar art.

I Kabelvågen er søndre del utbygd med mange naust i henhold til reguleringsplan, samt at det også via reguleringsplan er godkjent et mindre naustområde i østre del av Kabelvågen. Disse etableringene vil kunne medføre mye båttrafikk, men antatt mest i søndre del av bukta i tilknytning til båtmarinaen som ligger der. Etablering av et nytt naustområde på nord side av Kabelvågen vil kunne være uheldig for fuglelivet ved at urørt strandområde stadig krymper inn, samt at trafikken vil øke både til lands og til vanns til nytt område.

Prinsippene i **Naturmangfoldloven** § 8 til 12 er lagt til grunn ved vurderingen

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget):

I følge registreringer i Artsdatabanken er det registrert rødlistearter som berører det aktuelle tiltaksområdet. Dette gjelder Teist (en alkefugl), som er vist som sårbar art, og Storspove, som nær truet art. Ellers i artsdatabanken vises til at dette er yngleområde for vade-, måke- og alkefugler og rasteområde for andefugler. Etter registrerte "naturtyper" benevnes at dette området er et bløtbunnsområde i strandsonen, samt at det er registrert skjellsandsområder. Kommunen anser den kjente kunnskapen som god nok.

§ 9 (føre-var-prinsippet), § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning), § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver), § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) kommenteres ikke nærmere.

**Påklaget vedtak i D.sak 32/13 lyder:**

**1. (Godkjent)**

- 2. Plan- og byggesaksavdelingen vil ikke gi tillatelse til fradeling av punkt feste for naust på nord side av Kabelvågen (på Føya) med bakgrunn i at sektormyndighetene (Fylkesmannen og Fylkeskommunen) er negativ til tiltaket, og ut i fra et miljømessig hensyn som vist til i vurderingen over. Behov for naust må søkes løst innenfor de områder som allerede er godkjent til formålet ved reguleringsplan.**

**Punkt festet er i strid med kommunedelplanen for Lauvøya der dette området er vist til formål LNF (landbruk-, natur- og friluftsliv), jfr. Pbl § 1-6. Tiltaket er også i strid med Pbl § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag).**

Søker skriver i sin klage på vedtaket følgende:

Vi har blitt underrettet om vedtak i overnevnte sak. Vi mener avslaget på søknaden er urimelig, de faktiske forhold tatt i betraktning.

Årsaken til det negative resultatet er kanskje for dårlig orientering fra oss om forholdene i området ved levering av søknad.

Vi ønsker å påpeke enkelte forhold:

Dette er ingen ny sak for oss. den skriver seg fra 1985 da bnr. 75 ble fradelt bnr. 15, og bnr. 15 deretter ble solgt til nåværende eiers far. Det ble da tatt forbehold om nausttomter i skjøte. Vi kan ikke se at en eventuell nausttomt i det aktuelle området er en åpning av nye områder. da det allerede ligger et naust i samme område. noe kommunens saksbehandler også påpeker. Som adkomst vil selvfølgelig gangveg/sti til det eksisterende naust bli benyttet. Et nytt naust her vil etter vår mening ikke føre til særlig aktivitet, da det kun er snakk om lagring av båt og utstyr. Fortøying og utlegging av båt er ikke mulig pga. lang fjære og urene forhold.

Kabelvågen har som kjent på grunn av relativt store maritime anlegg på sørsiden en betydelig miljømessig belastning. Foruten en del anleggsvirksomhet og biltrafikk på land er det tidvis stor båttrafikk til og fra anleggene, og båttrafikken begrenser seg selvsagt ikke bare til sørsiden av vågen. Dessuten foregår i

sommerhalvåret en god del annen aktivitet, som vannskisport og lignende. Når det gjelder fuglelivet som det vises til vil vi hevde at et eventuelt naust vil ha liten betydning. Erfaringsmessig har slike ting lite å si for fuglelivet, vi er født og oppvokst på øya og mener å ha litt peiling på dette. Dessuten er fuglearter som hekker på marka så å si utryddet på øya. Dette skyldes fastlandsforbindelsen, og at dyrearter som rødrev har etablert seg på øya, noe kommunale og fylkeskommunale myndigheter sikkert har god greie på. Som det fra kommunens saksbehandler riktig påpekes er Kabelvågen en forholdsvis liten bukt, det virker derfor for oss ekstra meningsløst og inkonsekvent at det på sørsiden tillates alt av inngrep på land og utover i sjøen, mens det oppe i bukta på nordsiden er avslag på et tiltak som er svært begrenset.

På bakgrunn av dette ber vi om at saken behandles på nytt med håp om et for oss positivt resultat.

## **Vurdering:**

### ***§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket***

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Klagen omtaler at det i skjøtet mellom partene er medtatt en naustrett. Denne retten er privatrettslig, og avklarer et forhold mellom selger og kjøper. Et naust på stedet forutsetter likevel en godkjenning i kommunen i henhold til lover og regler.

Til søkers fordel kan det sies at omsøkte naust plasseres inntil et tidligere naust, men etter at det nå viser seg at dette naustet er revet, vil dette ikke lengre tale til fordel for et nytt. Gjenoppbygging av dette naustet vil også kreve ny søknad.

Det finns to naustområder godkjent via reguleringsplan i Kabelvågen, og naust skal fortrinnsvis plasseres i slike områder for å slippe en tilfeldig utbygging av strandsonen. I regulert område på sørsiden av Kabelvågen er det marina og naustrekke, og mot øst er det en naustrekke, og det anses som uheldig at det innenfor Kabelvågen, som er en forholdsvis liten bukt, blir åpnet for nok et naustområde.

Omsøkte tiltak anses å berøre Naturmangfoldlovens intensjoner etter § 8-12. Området for inngrepet berører, jfr. Direktoratets for naturforvaltnings naturbase (dirnat.no), registreringer mht. artsdata, naturtyper og arealresurser. Etter artsdatabanken er Kabelvågen vist som raste- og yngleområde for vade, måke- og ande-fugler, samt at det er påvist to rødlistearter.

Søndre del av Kabelvågen hyttefelt er allerede utbygd med mange naust, samt at det også er godkjent et mindre naustområde øst for dette. Disse etableringene vil til tider kunne medføre mye båttrafikk, men denne vil fortrinnsvis bli kanalisert gjennom sørlige deler av Kabelvågen der marinaen også ligger. Etablering av et nytt naustområde på nord side av Kabelvågen vil kunne bli uheldig for fuglelivet ved økt trafikk til lands og til vanns.

Det kan sikkert bestrides om oppføring av kun et nytt naust har betydning for fuglelivet i området, men åpnes det først for naustbygning vil det på sikt lettere kunne følge flere naust, og dette vil medføre stadig økende forstyrrelser for fuglelivet.

Søker viser til at fuglelivet er mer truet nå etter anlegg av veg til Lauvøya, og at det er mindre fugl som hekker. Kommunen benytter Direktorat for naturforvaltnings registreringer i naturbasen og må forholde seg til disse. Det bør uansett være uomtvistet at en oppføring av ett naust, og på sikt flere, vil medføre mer trafikk til stedet, både til lands og til vanns, og dette

vil en tro normalt ikke vil være til det beste for fuglelivet. En siste rest av strandområdet rundt Kabelvågen bør derfor fortsatt kunne holdes fritt for ny bebyggelse.

### **Oppsummering:**

Etter en samlet vurdering kan en ikke se at det foreligger en overvekt av grunner som taler for en dispensasjon. Dette med bakgrunn i at tiltaket ikke er i tråd med kommunedelplanen, sektormyndighetene er negativ til tiltaket og miljømessige hensyn taler i mot. Rådmannen er således skeptisk til å gi en dispensasjon for tiltaket. Søknaden om nytt punktfeste ved en dispensasjon på nordsiden av Kabelvågen kan derfor ikke anbefales imøtekommet, og klagen må avvises da det ikke foreligger nye opplysninger eller grunner som tilsier et endret vedtak.

### **Rådmannens innstilling:**

Det faste planutvalget kan ikke se at det i klagen er innkommet nye opplysninger til saken som tilsier en dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen og Pbl § 1-8.

Vedtak i D.sak 32/13, om ikke å godkjenne nytt punktfeste for naust på gnr. 67/15 på Lauvøya, opprettholdes. Klagen har dermed ikke ført frem.