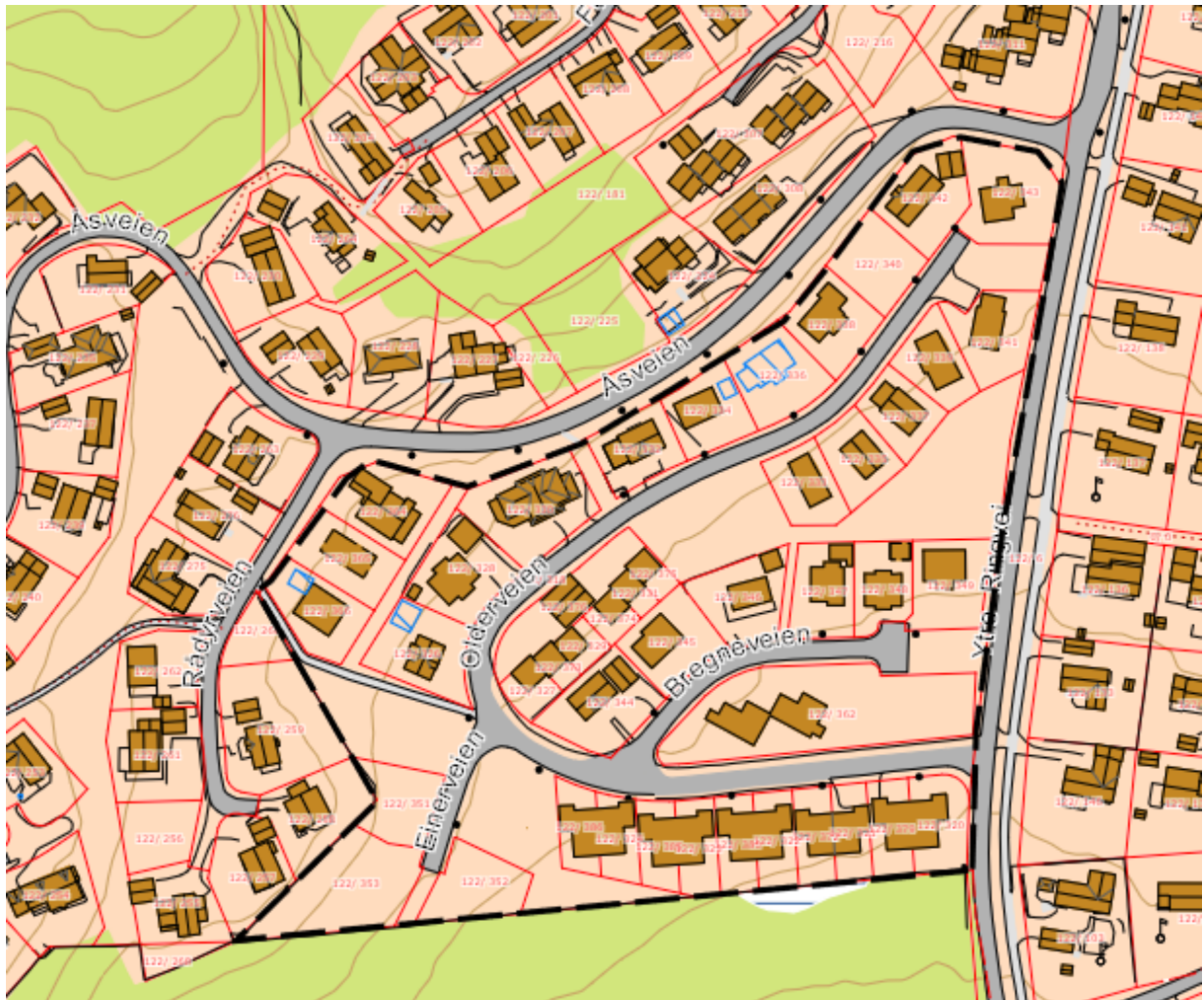


Planbeskrivelse for mindre endring av reguleringsplanen innen Årnset vest 2.



Årnset vest 2 etter at storparten av feltet er utbygd, 2017

1 BAKGRUNN

Indre Fosen kommune har på grunn av mindre endringen innen reguleringsplanen for Årnset vest 2 valgt å utarbeide en justert reguleringsplan. Dette gjelder fortetting innen B3, deler av B4, samt ny gang/sykkelvei innen Felles lekeareal FL3 og innsnevring av Felles grøntområde FG1.

Ut over dette har en valgt å benytte eksisterende beskrivelse men foretatt endringer knyttet til arealformål ut fra endringer i PBL av 2009.

I tillegg har en valgt å utarbeide en ROS- analyse for Årnset vest 2.

På vegne av grunneier i Rissa kommune, hadde SolemHartmann as, utarbeidet forslag til reguleringsplan for et nytt boligområde for ”Årnset Vest 2”.

Planområdet omfatter gnr 112/318, og har en størrelse på ca 40 daa. Årnset Vest 2 ligger i Rissa kommune, nord for Rissa sentrum og omkranset av eksisterende bebyggelse i øst, nord og vest. Mot sør er det et åpent LNF- område

Planområdet består av tett og middels tett vegetasjon har vært benyttet som utmark helt frem til i dag.



Ortofoto parti Rissa med angivelse av planområde 2007

Planområdet er avsatt til byggeområde for boliger i kommunedelplan for Rissa, kommuneplanens arealdel 2003-2014. Intensjonen i kommunedelplan er å utvikle område Årnset V2 til sentrumsnær boligbebyggelse, bestående av eneboliger, 2- og 4-manns boliger. Eksisterende reguleringsplanen for Årnset vest 2 ble godkjent av kommunestyret 26.06.2008.

Planområdet foreslås inndelt i følgende delfelter for bebyggelse:

- Boliger, B1-B11

2 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planforslaget har blitt til gjennom en dialog mellom Solem:Hartmann AS og Rissa kommune. I avtale mellom konsulent og kommunen, fremgår at kunngjøring av igangsatt planarbeid, varsling med tilhørende samråd- og medvirkningsprosess skulle være kommunens ansvar.

Parallelt med utarbeidelse av planforslaget, har kommunestyret hatt til behandling lokalisering av barnehage. Forslag til reguleringsplan som viste barnehage, ble oversendt kommunen til behandling/diskusjon. Senere har kommunestyret bestemt at ny barnehage ikke skal lokaliseres innenfor planområdet Årnset Vest 2.

Tidlig i planprosessen ble det utarbeidet skisseløsninger som ble diskutert med kommunens administrasjon. Det ble klart at kommuneplanens målsetting om utnyttelse ble vanskelig å oppnå såfremt det ikke ble lagt inn større områder av konsentrert bebyggelse som rekke- og kjedehus. En slik type bebyggelse forutsettes samordning av utbygging, og er neppe aktuelt for tradisjonell selvbygging. Erfaringer tilsier at utbygging av denne bygningsstruktur medfører streng kommunal styring. Konklusjon ble at ny plan skulle gjenspeile dagens utbyggingsmønster med en rimelig stram reguleringsplan, der bestemte områder skal bebygges med to-mannsboliger samtidig som noen områder må sees i en samlet sammenheng.

Videre skal en gjennom planen synliggjøre overordna føringer som har til hensikt å sikre gode oppvekstvilkår for barn. Derfor er det avsatt områder sentralt i planområdet som skal opparbeides som uteareal og ball-/lekeplass.

Årnset Vest ligger i et område med kort avstand til barne- og ungdomsskole og gode fritidstilbud i umiddelbar nærhet. Det er et godt utbygget gang- og sykkelvegnett i nærområdet som gjør at disse tilbudene enkelt kan nås uten bruk av bil.

Nytt område skal ha gode boforhold med varierte boligtyper for ulike befolkningsgrupper i forskjellige livsfaser. Det planlegges en blanding av eneboliger og eneboliger i kjede. I innledende faser av planarbeidet ble det utarbeidet flere alternativer for ny utbygging. På stadiet ble det konkludert med at kommuneplanens retningslinjer for utnyttelse virket for høy, noe som kunne gi redusert bokvalitet. Denne konklusjon er tatt inn i meldingen om planoppstart. Videre ville en finne løsninger som er tilpasset dagens utbyggingsform som i stor grad er eneboliger. Dette feltet skiller seg klart fra tilstøtende boligfelt med hensyn til tomtestørrelse uten at dette skal gå utover bokvalitet og følelsen av å bo i et "tett eneboligområde". For å øke utnyttelsen, er det avsatt et område for 2-mannsboliger som består av kjedet eneboliger. Det er videre avsatt et område som kan bebygges i "Funkisstil". Slike løsninger vil kreve en viss grad av kommunal styring, men vil gi større variasjoner av bebyggelsen og et kvalitativt bedre arkitektonisk preg over utbyggingsområdet. Det skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle grupper av befolkningen.

Planen er først og fremst utformet på barn og unges premisser, og mangfoldet nevnt ovenfor vil legge til rette for et godt og trygt oppvekstmiljø.

Kommunens intensjon er å sikre en estetisk god utforming, slik at Årnset Vest oppfattes som et helhetlig og harmonisk boligområde, med vektlegging på god tilpassing til landskapet og tilstøtende boligfelt. Det legges vekt på en enhetlig materialbruk, der tre er tenkt som det dominerende materialet.

3 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å utvikle Årnset vest 2 til et attraktivt boligområde, samt å etterleve intensjonene i Kommuneplanens arealdel 2003-1014.

Årnset Vest 2 med sin sentrumsnær beliggenhet utgjør et viktig element i landskapet og vil være et attraktivt område å bo i. Planområdet skal knyttes til eksisterende grøntstrukturer i området og får god forbindelse mot sentrum. Nærheten til sentrum og marka bidrar til at bilbruken kan reduseres, og legger godt til rette for fysisk aktivitet hos beboerne. Årnset Vest ligger i et område med kort avstand til barne- og ungdomsskole og gode fritidstilbud i umiddelbar nærhet. Det er et godt utbygget gang- og sykkelvegnett i nærområdet som gjør at disse tilbudene enkelt kan nås uten bruk av bil

Nytt område skal ha gode boforhold med varierte boligtyper for ulike befolkningsgrupper i forskjellige livsfaser. Det planlegges en blanding av eneboliger og eneboliger i kjede. I innledende faser av planarbeidet ble det utarbeidet flere alternativer for ny utbygging. På stadiet ble det konkludert med at kommuneplanens retningslinjer for utnyttelse virket for høy, noe som kunne gi redusert bokvalitet. Denne konklusjon er tatt inn i meldingen om planoppstart. Videre ville en finne løsninger som er tilpasset dagens utbyggingsform som i stor grad er eneboliger. Dette feltet skiller seg klart fra tilstøtende boligfelt med hensyn til tomtestørrelse uten at dette skal gå utover bokvalitet og følelsen av å bo i et "tett eneboligområde". For å øke utnyttelsen, er det avsatt et område for 2-mannsboliger som består av kjedet eneboliger. Det er videre avsatt et område som kan bebygges i "Funkisstil". Slike løsninger vil kreve en viss grad av kommunal styring, men vil gi større variasjoner av bebyggelsen og et kvalitativt bedre arkitektonisk preg over utbyggingsområdet. Det skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle grupper av befolkningen.

Planen er først og fremst utformet på barn og unges premisser, og mangfoldet nevnt over vil legge til rette for et godt og trygt oppvekstmiljø.

Kommunens intensjon er å sikre en estetisk god utforming, slik at Årnset Vest oppfattes som et helhetlig og harmonisk boligområde, med vektlegging på god tilpassing til landskapet og tilstøtende boligfelt. Det legges vekt på en enhetlig materialbruk, der tre er tenkt som det dominerende materialet.

4 LOKALISERING, RESSURSER

4.1 Beliggenhet, kollektivtransport og adkomst.

Årnset Vest har gang-/sykkelavstand til Rissa sentrum der hovedtyngden av arbeidsplassene og servicetilbudet i kommunen er samlet. Fra Rissa sentrum er det kort avstand til verkstedindustrien på Kvithyll. Rissa kommune er nabokommune til Trondheim med Trondheimsfjorden som kommunegrense. Reiseavstand til Trondheim er en drøy time med fergeforbindelse og avgangstid omlag hver halvtime store deler av døgnet.

Kort avstand fra Årnset Vest til Rissa sentrum gir muligheter for kollektivtjenester både lokalt og regionalt. .

Eksisterende veinett i nærområdet vil ikke bli nevneverdig belastet av trafikk til og fra Årnset Vest.

4.2 Servicetilbud

På grunn av beliggenheten må beboerne i Årnset Vest forventes å bli aktive brukere av sentrum – og derigjennom bidra til å styrke eksisterende handels- og servicetilbudet der.

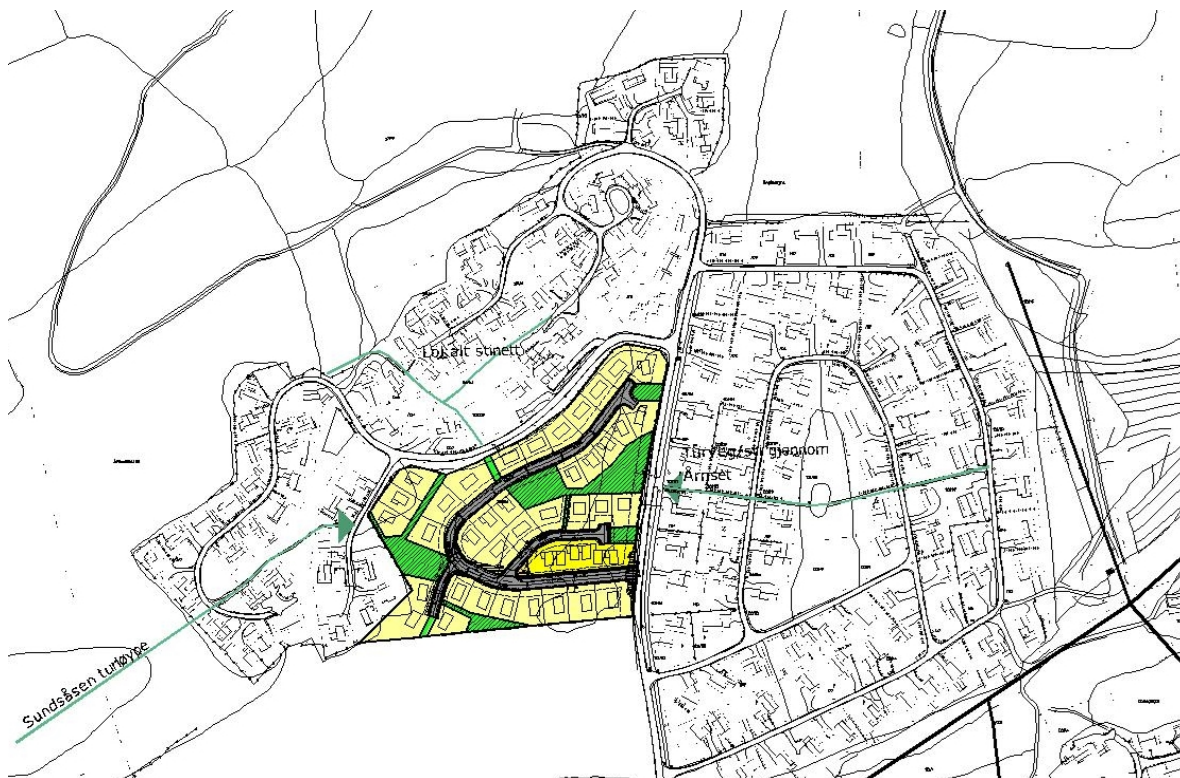
Det er gangavstand fra nytt boligfelt til idrettsanleggene. Her finnes det både fotball- og fridrettsbaner, svømmehall og innedørsanlegg .

4.3 Skole- og barnehagetilbud

Det er gangavstand fra Årnset Vest 2 til barne- og ungdomsskole..

4.4 Friområder

Ny plan for Årnset Vest2 er en utvidelse av eksisterende boligområder. Innenfor disse er det avsatt grønne drag, dels som lokalt stinett mellom boligklynger og dels gjennom boligområdet og ut i turdrag./friområder. Ny plan er tilpasset dette stinettet fordi disse representerer et viktig element for fri ferdsel ut i mara og fungerer også som snarveg i lokalmiljøet.



Eksisterende stinett

5 AREALBRUK OG UTNYTTELSE

Følgende arealbruk er vist i planforslaget:

Bebyggelse og anlegg:

Områder for boliger med tilhørende anlegg.	29,44 daa	B1-B11
--	-----------	--------

Offentlige trafikkområder

1. veg, fortau, gangveg	5,76 daa	Veg 1, 2, 3 FT 1 og 2. G/S- veg
-------------------------	----------	---------------------------------------

Grønnstruktur

2. turveg	0,45 daa	F1 og F2
-----------	----------	----------

Grad av utnyttning er i reguleringsbestemmelsene fastsatt som % BYA. Beregningene er utført i samsvar med "T-1459 Grad av utnyttning" (mai 2007) samt NS 3940 (mai 2007).

Fremstilling av planen er i.h.t gjeldende krav og retningslinjer for digital planfremstilling. Planverktøy som er benyttet er NovaPOINT, fagmodulene Areal og Veg. Ferdig plan forutsettes eksportert til SOSI-format.



Reguleringsendring for Årnset 2 vest.

6 MILJØ OG LANDSKAP

6.1 Grunnforhold

Det er ikke foretatt prøvetaking på tomtene i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

Området består i hovedsak av skogsmark, med synlig fjell i dagen. Det må foretas sondering, ev supplert med grunnundersøkelser før utbygging

6.2 Støy

Nye retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442 er gjort gjeldende fra 26.01.05 og erstatter tidligere retningslinjer T-8/79. Det er ikke foretatt nærmere støyvurderinger p.g.a at trafikkgrunnlaget på tilstøtende veier ikke vil overstige 1000 ÅDT.

6.3 Arkeologiske undersøkelser

Kulturvernmyndighetene vil behandle saken, og vurdere eventuelle tiltak.

7 PLANGREP

7.1 Hovedgrep

7.1.1 Adkomst

Adkomst til byggeområde er regulert som off. veg, dimensjonert som A2 (017). Det er innlagt fortau langs vegen fram til veg 3 samt gang/sykkelveg som binder Oldervegen og Rådyrvegen sammen.

7.1.2 Bygningsmasse, åpne rom m.v.

Bygningsmassen er organisert langs adkomstvegene gjennom området. Det er avsatt mindre arealer for felles opphold som har til hensikt å gi åpne rom. Bebyggelsens plassering og retning styres av terrenghelning, sol og utsikt

7.1.3 Grøntstruktur og fellesrom

Hovedtyngden av fellesfunksjoner (ballplass, møteplasser mv) vil være innenfor FL1 og FL2. Grøntdrag knytter planområdet til eksisterende grønntstruktur, se pkt 4.4.

7.1.4 Internt stisystem

Erfaringer tilsier viktigheten av å legge inn grønne områder som binder sammen de forskjellige delområdene. Innenfor disse grønne striper vil et etableres et naturlig nettverk av snarveger og stier.

7.2. Grøntstruktur

7.2.1 Landskap

Årnset Vest 2 ligger i en sørhellende område nord for Rissa sentrum. Laveste punkt ligger i den sørlige delen av planområdet. Planområdet stiger noe mot nord, med et relativt flatt parti på midten. Mesteparten av tomtearealet er skog og udyrket mark.

Intensjonen med planen er at den nye bebyggelsen skal føye seg sammen i eksisterende småhusbebyggelsen.

7.2.2 Grøntstruktur

Friområdene F1 og F2 er sentrale områder og skal fungere som et grønt trivselsområde og holder boligfeltet sammen.

De mindre fellesområdene tenkes også benyttet til felles opphold og lek for beboerne. Det legges opp til direkte adkomst til disse grønne rommene fra hagene og det etableres varierte uterom med ulike funksjoner og opplevelser.

7.2.3. Rekreasjonsløsning / uteoppholdsareal

Innefor planområdet tilrettelegges det en utbyggingsform som gir gode muligheter for kvalitativt gode rekreasjons- og uteoppholdsrom. Disse uterommene utgjør områder med stort potensiale for lek- og uteoppholdsareal for alle årstider, og plassert hvor mindre barn kan oppholde seg trygt med enkelt tilsyn fra voksne.

8 BEBYGGELSEN

8.1.1 Felt B1

Byggeområde for blokkbebyggelse

8.1.2 Felt B3 og B11.

Her tillates oppført 2- mannsboliger

8.1.3 Felt B2, B4 – B10.

Bebyggelsen innenfor disse delfeltene vil være eneboliger. For enkelte områder ligger terrenget til rette for sokkeletasje. Delfelt B2 kan bygges samlet med en bestemt hustype som er felles bl.a funkishus.

Hver bolig skal ha sitt private uteoppholdsareal, og parkering og boder organiseres på bakken i tilknytning til bebyggelsen

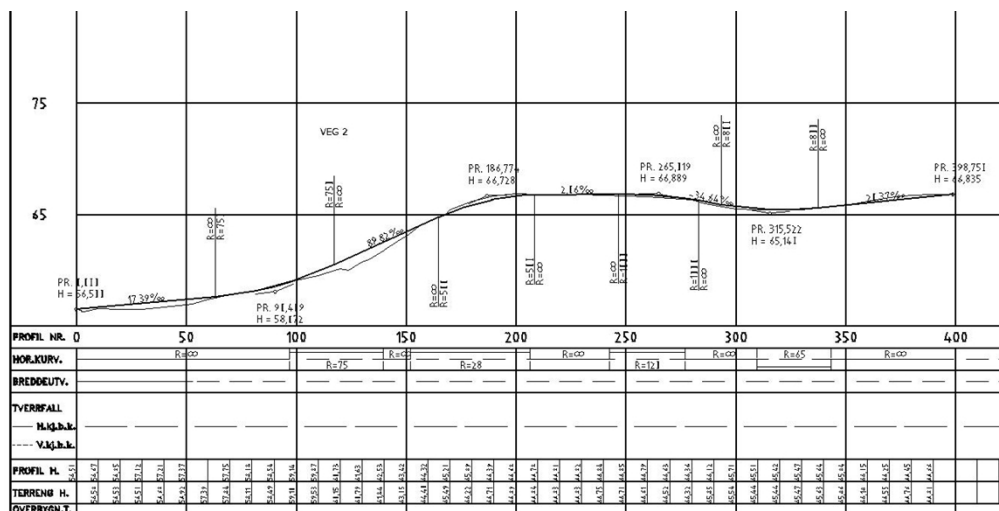
8.1.4 Parkeringsløsning

Parkeringen i planområdet skal være iht. Rissa kommunes norm for parkeringsdekning.

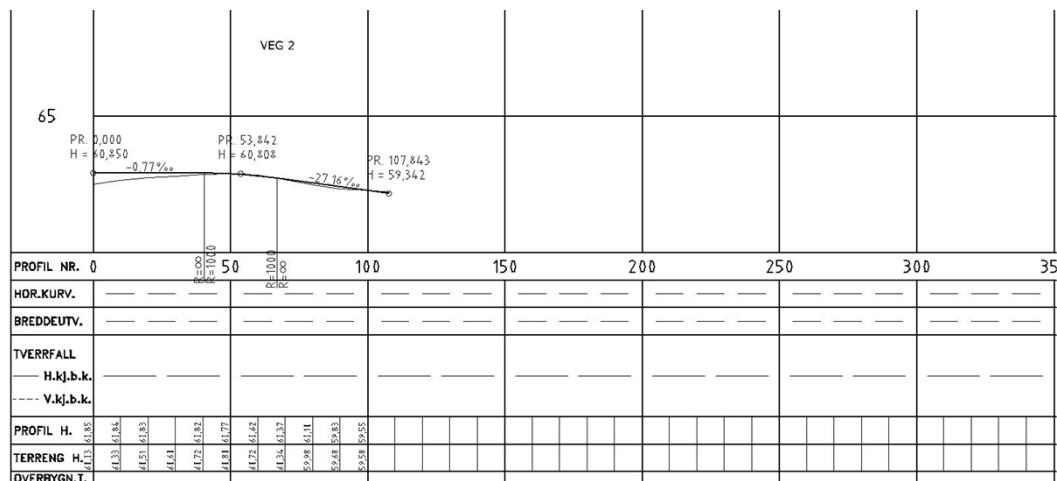
For boligbebyggelsen tilrettelegges det for garasje- og biloppstillingsplass på egen eiendom, inkl. gjesteparkering

8.1.5 VVA

Før opparbeidelse skal det utarbeides detaljerte planer for opparbeidelse av teknisk infrastruktur. Vann- og avløp tilknyttes eksisterende ledningsnett. Som en del av plangrunnlaget for reguleringsplan, foreligger dokumentasjon på linjepålegg for planlagte veier. Skjæring- og fyllingsutslag er inntegnet på plankartet med helning 1:2.



Vertikalgeometri veg 1



Vertikalgeometri veg 2

8.1.6 Renovasjon

Det forutsettes at hver enkelt har plass for renovasjon på egen grunn.

9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Gjennom utarbeidelse og behandling av arealplaner, skal konsekvensene planen medfører fremgå i størst mulig grad. Derfor må de fysiske konsekvenser en slik arealbruk medfører være en del, og de samfunnsmessige konsekvenser en annen del.

9.1 Arealbruk:

Planlagt arealbruk vil ikke være til fare for nabolaget. Det avgjørende er at nye bygninger kles med ikke reflekterende kledning og har en harmonisk fargebruk. Valg av fysiske løsninger kan være vesentlig for helheten det totale landskapsbilde.

Tilrettelegging av ny boligbebyggelse må betraktes som videreutvikling av kommuneplanens målsetning om tilrettelegging av sentrumsnære boliger.

9.1 Grunnforhold:

Fremlagt dokumentasjon i tilknytning til søknad om tiltak i.h.t. pbl generelle bestemmelser. Ved kommunalteknisk planlegging vil ytterligere grunnundersøkelser bli vurdert.

9.3 Flom:

Klimatiske endringer, bl.a økt nedbør over kortere tidsrom, må tas inn i en helhetsvurdering ved dimensjonering og løsninger vedr. overflatevannbehandling. Under forutsetning at overvannet håndteres etter forutsetningene, ingen eller liten risiko. Krever sterk kommunal styring.

9.4 Vannforurensning:

Det er ingen vassdrag eller vann i området. Spillvannet blir ført til renseanlegg med eget utslipp eller tilknytning til off. avløpsnett. Liten risiko for forurensning.

9.5 Støy- og luftforurensning:

Ingen kjent risiko for luftforurensning.

9.6 Brann:

Atkomstveger for brannvesenet. Brannvann dimensjoneres for boligbebyggelse.

9.7 Flystyrt:

Liten risiko, området ligger utenfor start- og landingssonene.

Trondheim, den 05.05.08

Solem:Hartmann AS

Inder Fosen kommune 30.05.2018

Hans Killingberg