

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	12.06.2018

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/5451

Dato: 01.06.2018

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse for mindre endring av reguleringsplan for Årnset vest 2
- 2 Reguleringsbestemmelser for Årnset vest 2
- 3 Reguleringskart over Årnset vest 2
- 4 ROS-analyse

Mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Årnset vest 2.

Rådmannens forslag til vedtak

Mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Årnset vest 2 vedtas i medhold av [plan- og bygningslovens § 12-14](#).

Oppsummering:

Indre Fosen kommune har på grunn av endringer innen reguleringsplan for Årnset vest 2 valg å utarbeide en justert reguleringsplan.

Endringene består av innskrenking av FG1- grøntareal, fortetting med 2-mannsboliger innen B3 og eneboliger i rekke innen B11 samt gang og sykkelveg som forbinder Oldervegen og Rådyrvegen gjennom FL3, felles lekeareal.

Disse endringene har gitt høyere utnyttelsesgrad og mangfold i boligtyper som er ønskelig i sentrumsnære boligfelt uten av felles uteomhusarealer er forringet.

Saksutredning

Forslagsstiller er Indre Fosen kommune.

Planen er utarbeidet av Indre Fosen kommune.

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 som ikke var tatt inn i reguleringskartet men i bestemmelsene 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.

Reguleringsendringen er behandlet etter PBL § 12 -14 som mindre vesentlig endring av reguleringsplanen.

Mindre endringer er i flg. Miljøverndepartementet mindre endringer i forhold til planen, og som ikke går ut over hovedtrekkene i planen på en måte som forutsetter nytt offentlig ettersyn. Mindre endring kan f. eks. være arrondering av formålsgrenser og justering av linjeføring for infrastrukturanlegg. Mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Derimot vil en justering av grensene mellom to formål kunne anses som en mindre endring. Som mindre endring kan man også justere byggegrenser, frisiktsoner og lignende. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer.

Planområdet.

På vegne av grunneier i Rissa kommune, hadde SolemHartmann as, utarbeidet forslag til reguleringsplan for et nytt boligområde for "Årnset Vest 2" i 2008.

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

Planområdet har bestått av tett og middels tett skogsvegetasjon og berørt i sin helhet gbnr. 112/318.

Beliggenheten medfører kort avstand til barne- og ungdomsskole og gode fritidsvilkår for barn. Det er godt utbygd gang- og sykkelvegnett i nærområdet som gjør at disse tilbudene enkelt kan nås uten bruk av bil.

Boforholdene innen feltet er gode med varierende boligtyper for ulike befolkningsgrupper i forskjellige livsfaser.

Dette har medført en blanding av eneboliger og eneboliger i kjede samt blokkbebyggelse.

En har valgt å balansere hensynet til høy utnyttelse med god bokvalitet.

Planen er utformet på barn og unges premisser og mangfoldet som nevnt ovenfor har gitt et godt og trykt oppvekstmiljø

Berørte planer.

Planområdet omfattes av reguleringsplanen for Årnset vest 2, vedtatt 2008.

Miljø og landskap.

Området bestod hovedsakelig av skogsmark og fjell i dagen og intensjonen med planen var at bebyggelsen skulle føye seg sammen med eksisterende småhusbebyggelse.

Støy.

Retningslinjene knyttet til T- 1442 er lagt til grunn for utbyggingen.

Kulturminner.

Det er ikke registrert automatisk fredet kulturminner, og en har heller ikke noen lokalkunnskap om fornminner innen området.

Adkomst.

Atkomsten skjer fra Ytre Ringveg, Oldervegen, Bregnevegen og Einervegen. Oldervegen har innlagt fortau fram til gang-/sykkelvegen som binder Oldervegen og Rådyrvegen sammen.

Bygningsmasse, åpne rom m.m.

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 terrenghelningen, sol og utsikt.

Grønnstruktur og fellesrom.

Hovedtyngden av fellesfunksjoner vil være innen FL1, FL2, FL3 samt FL4. Fellesområdene FG1 og FG2 er sentrale områder som fungerer som et grønt trivselsområde

Internt stisystem.

Grønne området er lagt inn for å binde sammen de forskjellige delområdene. Innen disse stripene er det etablert et naturlig nettverk av snarveier og stier F1 og F2.

Bebyggelsen.

B1. Bygeområde for blokkbebyggelse.

B3 og B11. Områder for 2- mannsboliger, rekkehus.

B2, B4 – B 10. Områder for eneboliger.

Infrastruktur- Vann og avløp.

Området er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Energiforsyning.

Området er tilsluttet Fosen nett. På grunn av forventet videre utbygging i området er det avsatt tomt til trafostasjon NS.

Det er utarbeidet en ROS- analyse for feltet.

Gjennom ROS-analysen er det ikke registrert noen muligheter for uønsket hendelser innenfor planområdet som flg. av tiltaket.

Vurdering.

Utbyggingen av Årnset vest 2 har vært positiv for området ut fra flere grunner. En har balansert eneboliger, eneboliger i kjede og leilighetsbebyggelse på en god måte. Det er godt med lekeareal, grøntområder og andre fellesområder. Når det gjelder felles grøntområde FG1 har en måtte redusere denne noe for å justere ovenforliggende boligtomt for oppføring av garasje, men er fortsatt funksjonell.

Innen B3 og øvre del av B4 (B11) er det gitt mulighet for oppføring av eneboliger i kjede. Dette gir boligfeltet en høyere utnyttelsesgrad som er ønskelig i sentrumsnære områder Gang- og sykkelvegen som forbinder Oldervegen med Rådyrvegen er nå inntatt i justert reguleringskart.

Rådmannen vil til slutt bemerke at endringene som er skjedd innen Årset vest 2. ikke har medført forringelse av feltet men derimot økt mangfoldet av boligtyper samt at grønstrukturene med lekeområder og utomhusområder for fellesskapet er lite berørt.