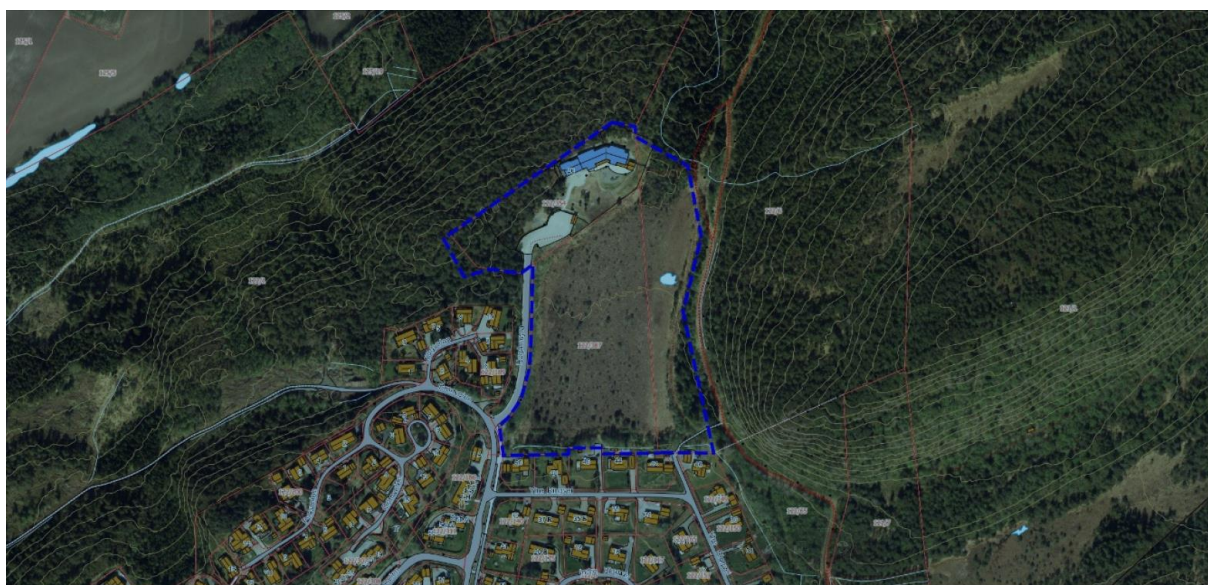


PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGÅSMYRA, RISSA

GBNR 122/387 MED FLERE, INDRE FOSEN KOMMUNE



Figur 1 – planområdet i flyfoto

1 Sammendrag	3
2 Bakgrunn	3
3 Planprosessen	4
4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
6 Beskrivelse av planforslaget	16
7 Konsekvensutredning	31
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	32
9 Innkomne innspill	34
10 Avsluttende kommentar	37

1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for at det kan etableres varierte boligtyper innenfor det planlagte boligområdet. Dette er leiligheter i lavblokk, leiligheter i firemannsboliger, bolig i kjedehus, eller bolig i frittliggende enebolig eller tomannsbolig. Det er tilrettelagt for ovennevnte boligtyper fordelt over hele planområdet, slik at man ikke må vente på neste byggetrinn for å kunne kjøpe ønsket type bolig her. Kun lavblokkområdet er begrenset til ett område, dette er helt i sørvest ved inngangen til området.

Man har tilrettelagt for middels til store tomter, og vurderer at alle boenheter vil kunne etableres på solrik tomt med god plass til uteoppholdsareal. Dette gjelder både for frittliggende bebyggelse og konsentrert bebyggelse, og man forventer at markedet vil oppfatte det nye boligområdet som attraktivt. Plasseringen er sentral, med kort avstand til sentrum, skoler, barnehager og kollektivtransport/buss, samtidig som urørt natur er tett på i store mengder og innbyr til aktivt friluftsliv, i tillegg til attraktive lekearealer for små og store barn, som vil bli opparbeidet samtidig som boligene.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for både frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, samt mulighet for etablering av lavblokk i område BBB. Man legger også til rette for nødvendig infrastruktur og lekearealer. Man har tatt med arealet til barnehagetomta for å se på muligheten for å endre parkering- og adkomstforhold.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Patron Invest AS, plankonsulent er proESS AS, i Ålesund.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er planlagt utbyggingsavtale med kommunen i forbindelse med mulig overtakelse av planlagt offentlig veg og teknisk anlegg, samt i forbindelse med bruk og opparbeiding av f_BLK4 og sørlig/utvidet del av BOP.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Dette med bakgrunn i at planforslaget følger overordna plan.

3 Planprosessen

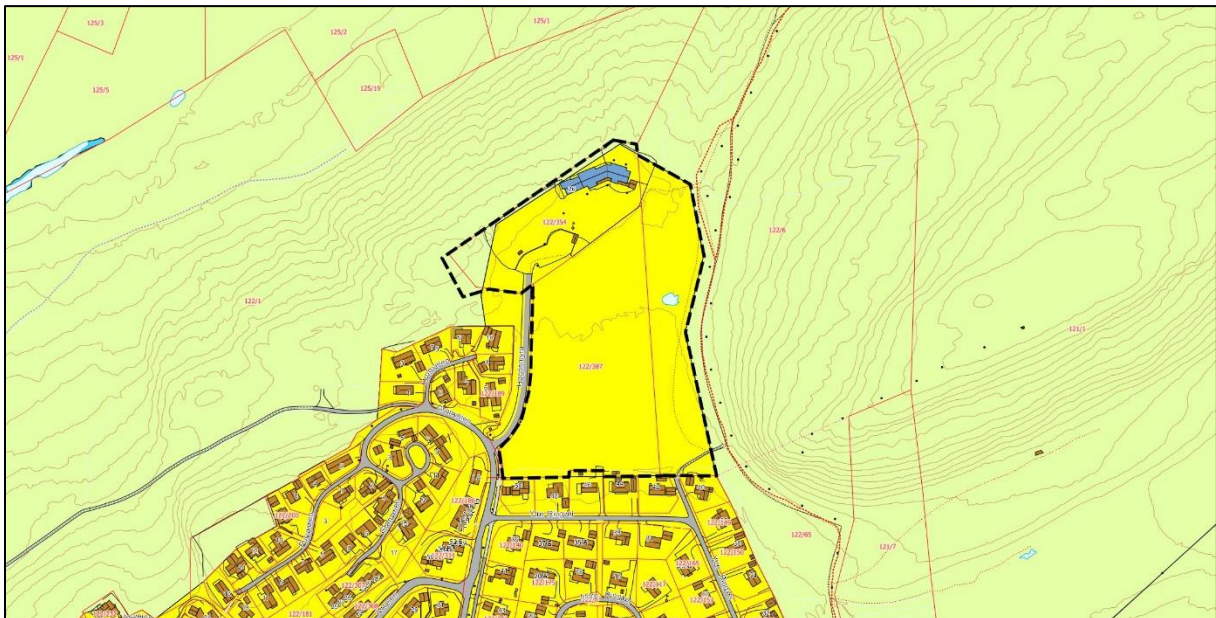
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Naboer, gjenboere og offentlige instanser ble varslet pr. brev eller e-post 16.12.2019. Oppstarten ble kunngjort i lokalavis.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

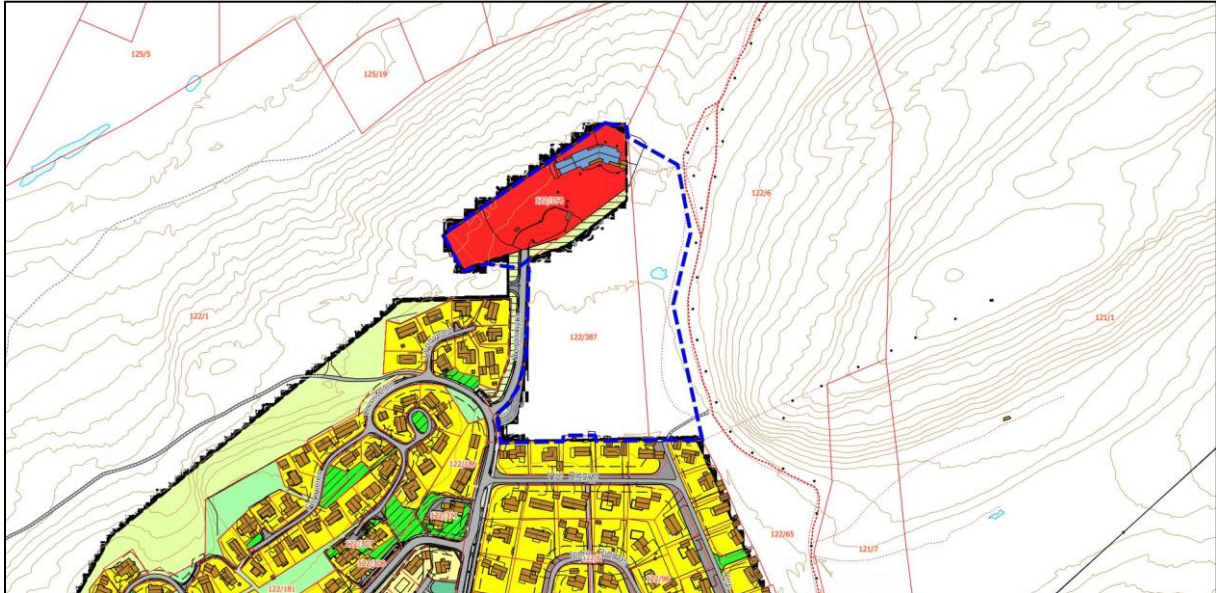
- Kommunedelplan for Rissa sentrum.



Figur 2 Kartillustrasjonen viser planområdet i gjeldende kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan avsatt til boligbebyggelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 3 Kartutsnitt viser planområdet og gjeldende plankart for nordlig del og naboområdet

Planområdets nye byggeområde er uregulert pr i dag. «Høgåsmyra barnehagetomt» er tatt med innenfor planområdet etter avtale med kommunen, for å vurdere mulige forbedringer i forhold til parkeringsløsninger og vegareal ved barnehagen.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til «Årnset» i sør, «Årnset vest boligfelt» i øst og «Høgåsmyra barnehagetomt» i nord.

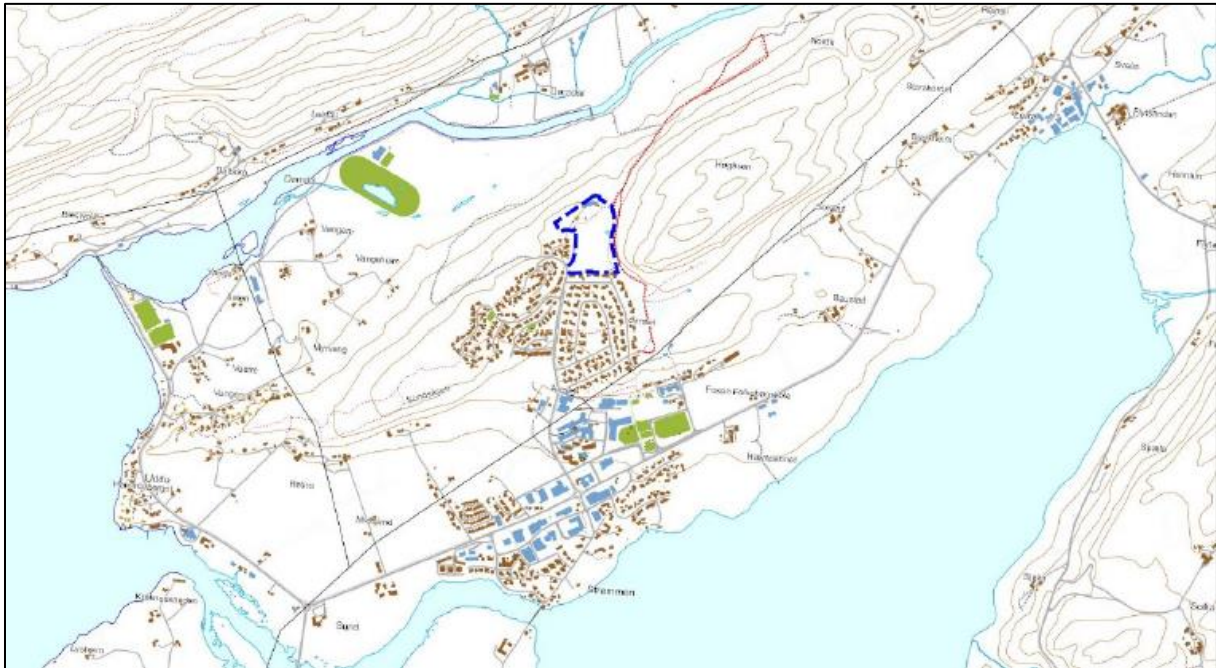
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Miljøverndepartementets veileder til forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og
- digitalt planregister
- SOSI standarden
- Teknisk forskrift TEK17
- Statens vegvesens håndbøker
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Planområdet ligger nord for Rissa sentrum, mellom Høgåsmyra barnehage og etablerte boligfelt.



Figur 4 Oversiktskart

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er avgrenset ved eiendomsgrenser i nord, sør og vest. Mot øst er planområdet avgrenset ved formålslinje i kommuneplanen. Planområdet er ca. 53 daa stort.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Den delen av planområdet som i kommunedelplanen er avsatt til bolig er ikke utbygd og for det meste myr. I nord er det etablert en barnehage. mot vest og sør grenser planområdet til etablerte boligfelt og i øst mot friområder.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Planområdet er ubebygd, men ligger tett på etablerte boligfelt.

- Eksisterende bebyggelse

De etablerte boligfeltene er bebygd med tradisjonell småhusbebyggelse. For det meste eneboliger, men også tomannsboliger og rekkehus.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Terrenget heller svakt fra nord mot sør, fra ca. kote +75 til ca. kote +70.

- Solforhold

Planområdet har gode solforhold i og med at det ligger sørvendt.

- Lokalklima

Som Rissa for øvrig, ingen spesielle forhold.

- Estetisk og kulturell verdi

Ingen kjente.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Man har foretatt søk i databasen Miljøstatus i Norge. Ingen kulturminner eller kulturmiljø er registrert i eller ved planområdet.

5.6 Naturverdier

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

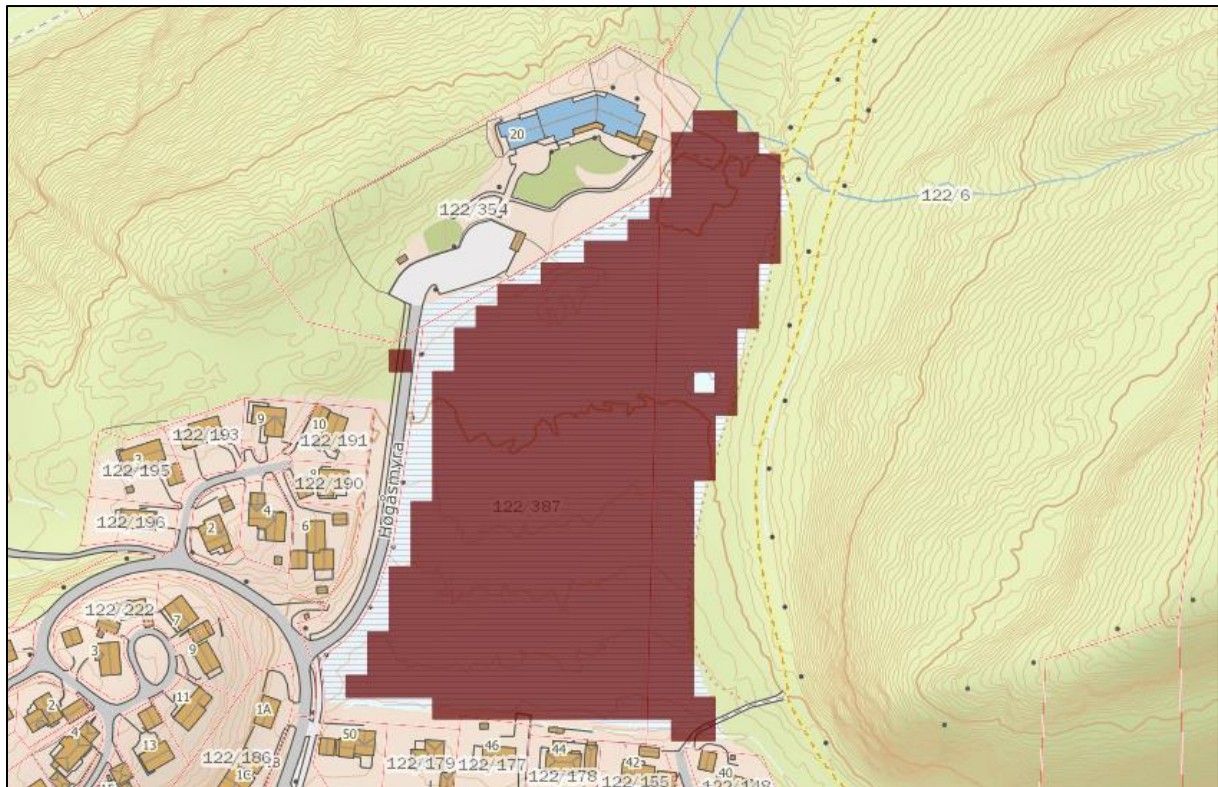
Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

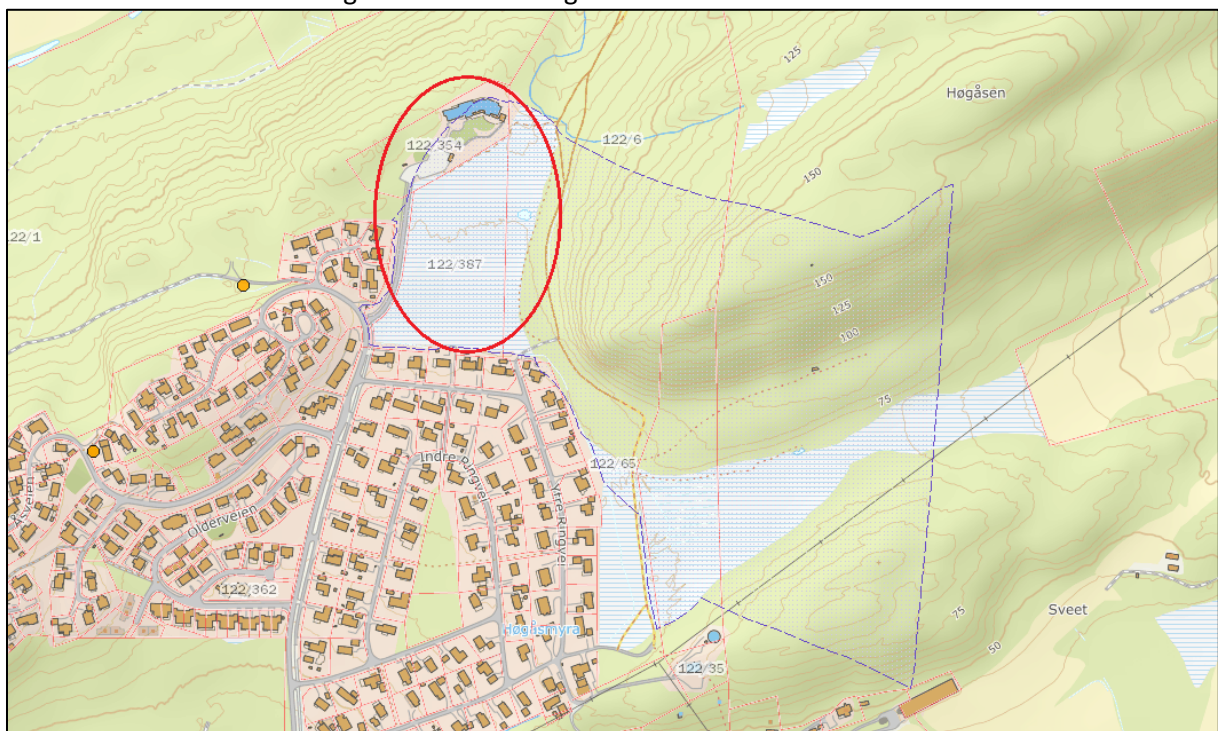
I planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs. om naturmangfold blir påvirket av utbygging.

Myra er klassifisert som dyrkbar jord i databasen.



Figur 5 – Illustrasjon viser registrert jordtype for området

I tillegg til dette er selve myrområdet, som planområdet er en del av, klassifisert som «lokalt viktig», i hovedsak sett i sammenheng med undervisning av skoleelever.



Figur 6 Kartillustrasjon viser planområdet i grunnkartet.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter som ikke er forventet av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensing av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Kommunedelplan legger til rette for ny bebyggelse innenfor planområdet, og vår vurdering er at planlagt utnytting er i tråd med overordnet plan. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger ved et område i øst som er brukt til rekreasjon- og friluftsområder.

5.8 Landbruk

Det er ikke kjent at planområdet har vært i bruk til landbruksdrift.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Planområdet får kjøreadkomst fra etablert kjøreveg Høgåsmyra i vest som er adkomstveg til barnehagen i nord. Denne er regulert i reguleringsplan for «Barnehage for Høgåsmyra».

- Vegsystem

Frem til planområdets adkomstveg er det opparbeidet kjøreveg med gang- og sykkelveg. Langs planområdets adkomstveg er det etablert fortau fram til barnehagen. Planområdets sør-østlige adkomst går gjennom etablert boligbebyggelse. Her er det ikke etablert gang- og sykkelveg eller fortau.



Figur 7 – Flyfoto fra planområdet.

- Trafikkmengde

Trafikkmengden på eksisterende veger vurderes som lav. Disse betjener kun kjøring til eiendommene og barnehagen i nord.

- Ulykkessituasjon

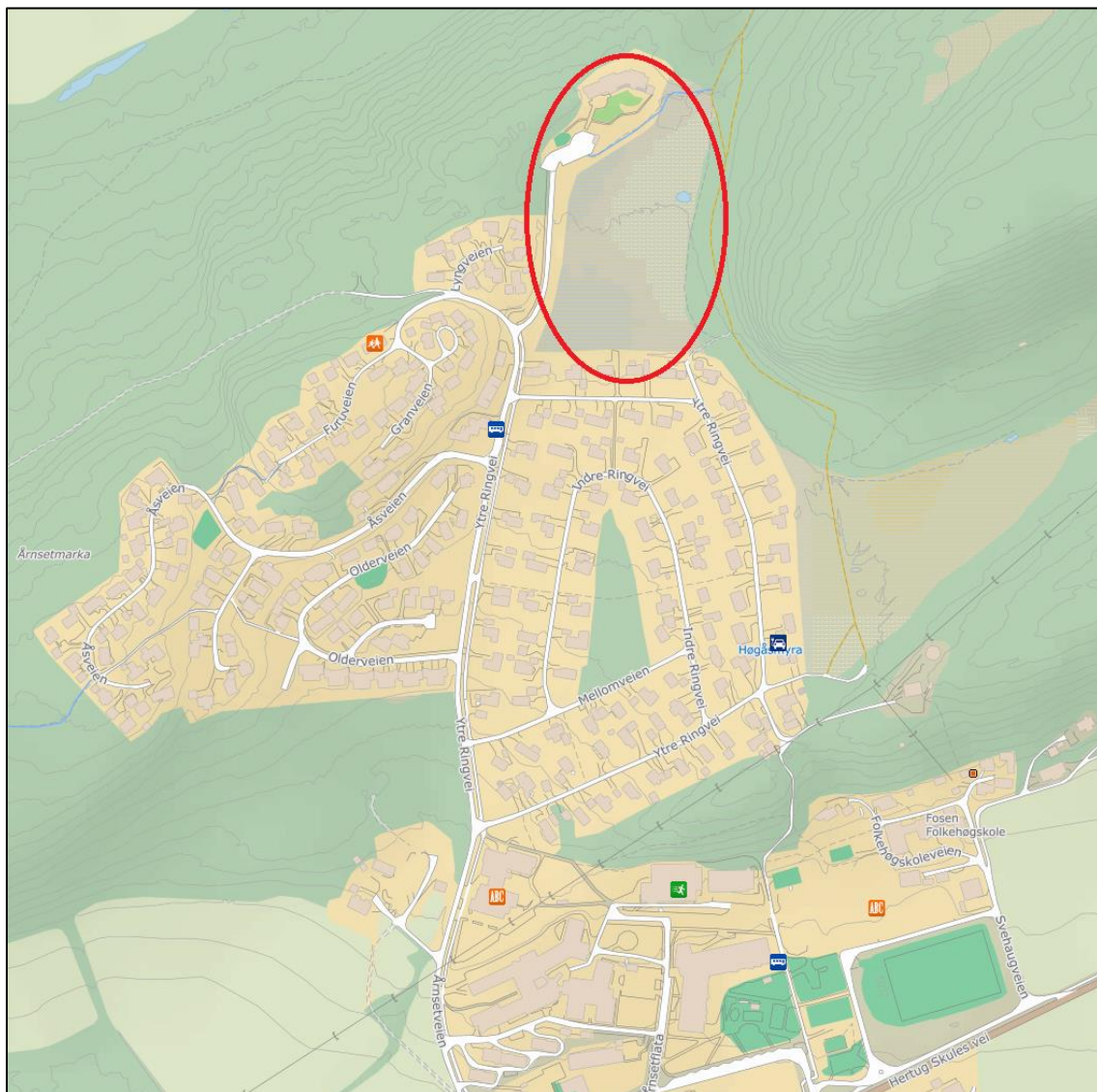
Det er ikke kjent at vegene i området har kjente ulykkespunkt.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Myke trafikanter kan bruke etablerte gang- og sykkelveger og fortau fram til planområdet.

- Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er Årset, ca 75 meter fra planområdet.



Figur 8 – Kartillustrasjon viser planområdets plassering i forhold til bussholdeplasser.

5.10 Barns interesser

Planområdet er ubebygget foruten opparbeidet lekeareal i forbindelse med barnehagen.

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Nærmeste barneskole er Åsly skole, denne ligger om lag 600 meter sør for planområdet. Rissa videregående skole ligger også innenfor denne avstanden, sør for planområdet.

- Barnehagedekning

Planområdet inkluderer en barnehage. I tillegg ligger Årnset familiebarnehage under 200 meter fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

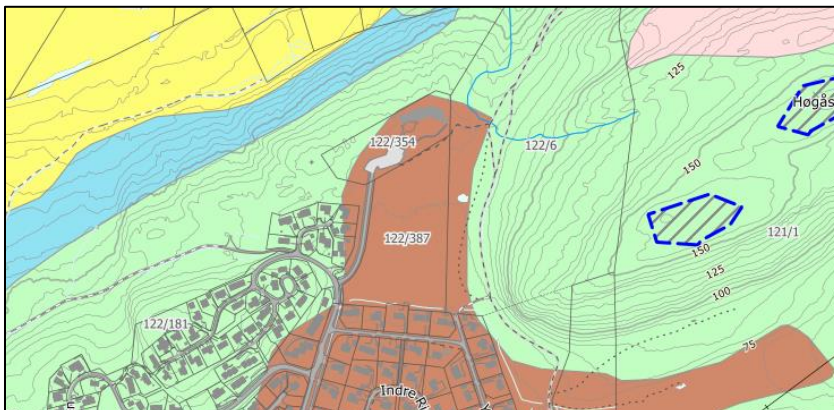
Planområdet er svakt hellende mot sør og det skal være mulig å opparbeide områder for universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp-Rissa vannverk har varslet at planoppstart er tatt til etterretning, og har samtidig gjort oppmerksom på at vannverket er eier av infrastruktur for vannføring. Dersom større forsyningsledninger må flyttes, er det utbygger som må bære kostnaden med dette. Vannverket skal godkjenne ledningsplan og dimensjoner samt utførende entreprenør. Det er ønske om tilbakemelding om det blir trinnvis utbygging og hvor det er planlagt oppstart.
- Trafo – Nettselskapet har varslet i innspill til oppstart at det må prosjekteres trase for høyspentkabel og plass for ny trafokiosk i området siden det ikke er kapasitet på eksisterende lavspent-nett.

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold



Figur 9 Kartillustrasjon er hentet fra «løsmassekart» og viser NGUs registreringer for området – hovedsakelig torv og myr.

Geoteknisk rapport konkluderer med at området har svært god byggegrunn:

Patron Invest AS arbeider med regulering av Høgåsmyra Boligfelt, gnr 122/387 og 122/6 i Rissa, Indre Fosen kommune. Området ligger mellom og et godt stykke utenfor registrerte kvikkleiresoner, 948 Åsly og 949 Ørjan, tegning 104. Området ligger også høyere enn disse sonene og ligger derfor ikke i utløpsområdene fra dem. Kvartærgeologisk kart, tegning 105 viser at området består av torv, omringet av randmorene. Tidligere sonderinger av Multiconsult 14. mai 2009, ref /1/, og prøvetaking av GeoMidt den 11.03 og 05.05 2020 dokumenterer dette. Myrområdet ligger på kote +71 – 76 og har en registrert torvdybde på ca 1 til 2,5 meter. Myrområdet har en svak helning på ca 1:35 mot sør og fortsetter gjennom boligområdet mot Rissa sentrum. Mot nord og øst heller terrenget brattere der grunnen består av morene og delvis bart fjell. Det er observert bart fjell i dagen mot nordvest der det i dag er bygd barnehage. Dreietrykksondering i to punkter langs vegen opp mot barnehagen viser torv over et sandlag over fast leire. Fjell er nådd på henholdsvis 2.1 og 3.9 meter i borpunkt 31 og 32, tegning 103. Prøvetaking fra to punkter, PR1 og PR2 viser henholdsvis 1,8 og 1,9 meter torv over et sandlag og faste leirmasser. Rutinetesting av leirprøver fra begge punkter viser fast leire med skjærstyrke på 100 – 250 kPa. Omrørt skjærstyrke, målt med konus er fra 30 – 60 kPa. Det vil si lav sensitivitet på ca 3,0 – 4,0.

5.15 Støyforhold



13

Statens vegvesens støykart viser at planområdet ligger utenfor støysoner fra fylkesveg 718. Det er ingen andre kjente støykilder i området.

5.16 Luftforurensing

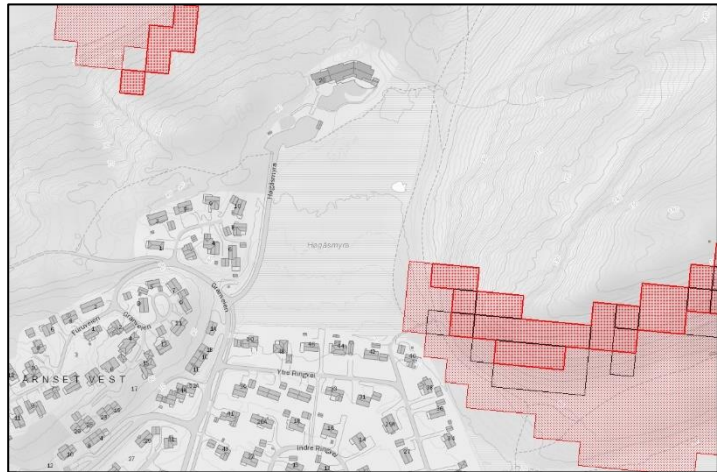
Ingen kjente forhold pr i dag.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise viser situasjonen ved oppstart av planarbeidet. Utførte vurderinger konkluderer med at området har trygg byggegrunn og vil ikke være flomutsatt ved planlagt overvannshåndtering.

- Rasfare – Planområdet ligger utenfor fareområder for utløps- og utløsningsområder for snøskred, og utløps- og utløsningsområder for steinsprang jf. NVEs aktsomhetskart.

- Flomfare – Ved endring av planområdet fra myr til byggeområde, som får stor andel asfalterte flater, kan det potensielt oppstå flomfare siden vannet ikke lenger kan absorberes i myra. I forbindelse med overvannshåndtering er det foretatt beregninger som viser at overvann kan håndteres på en god måte ved planlagt utbygging.



Figur 11 – Kartillustrasjonen viser områder med skredfare markert med rød farge. Planområdet er ikke berørt.

VA-plan - Overvannsvurderingen har gitt følgende vurdering av endring for avrenning i forbindelse med utbygging:

Overvannsløsningen som er foreslått i VA-planen er å håndtere dette lokalt gjennom fordrøyning og forsinkelse av nedbør i godt egnede masser innenfor planområdet. Ca 2/3 av flomvannet avrennes mot sør til eks. ledningsnett (Ø300 BTG). I nord vil avrenning kunne ledes mot kanal (bekk) nordover til Skauga. Avklaringer med grunneier er påkrevd, blant annet i forhold til tiltak mot erosjon. VA-planen er vedlagt planforslaget.

- Vind – ingen kjente forhold.

- Støy – ingen kjente forhold.

- Luftforurensing og forurensing i grunnen – ingen kjente forhold.

- Beredskap og ulykkesrisiko – Rissa helsetun med legevakst ligger like sør for planområdet, under 1 km fra planområdet. Også Rissa lensmannskontor ligger i om lag 1 km fra planområdet, det samme gjør Rissa brannstasjon.

- Andre relevante ROS tema

5.18 Næring

Det er ingen etablert næring innenfor planområdet.

5.19 Analyser/ utredninger

Det er utarbeidet VA-plan samt vurdering av grunnforholdene i forbindelse med detaljreguleringen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Tegnforklaringen viser reguleringsformålene som planen tilrettelegger for. Innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg er det tilrettelagt for 3 typer boligbebyggelse i tillegg til bebyggelse for tjenesteyting, samt felles lekeareal. Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og infrastruktursone er det tilrettelagt for felles veg og offentlig veg, samt annen veggrunn. Innenfor hovedformålet grønnstruktur er det tilrettelagt for turdrag og turveg, begge felles areal. Frisiktsoner i regulerte vegkryss er innregulert som hensynssoner.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

TEGNFORKLARING	
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
B	Boligbebyggelse
BFS	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BBB	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting
f_BLK	Lekeplass, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o_SKV	Kjøreveg, offentlig
f_SKV	Kjøreveg, felles
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
f_GTD	Turdrag, felles
f_GT	Turveg, felles
o_GF	Friområde, offentlig
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H140	Frisikt

B – Boligbebyggelse: Man har i planen tilrettelagt for formålet B – boligbebyggelse. Bakgrunnen for at man ønsker dette formålet for de konsentrerte byggeområdene, er at man ønsker å åpne for mulighet for å kombinere angitte boligtyper på tvers av overordnede definisjoner. Nærmere bestemt ønsker man hovedsakelig å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse i form av 4-mannsboliger, rekkehus og lignende type boliger som er nevnt i «Grad av utnyttning». Man ønsker imidlertid også å gi rom for fleksibilitet ved at det skal være mulig å etablere også 2-mannsboliger innenfor disse områdene.

BFS – Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: Innenfor dette formålet vil det være mulig å etablere eneboliger, samt en andel 2-mannsboliger.

BBB – Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: I dette området tilrettelegger planen for etablering av lavblokker med 2 etasjer og parkering i underetasjen.

BOP – Offentlig eller privat tjenesteyting: I dette området finnes en etablert barnehage, Høgåsmyra barnehage. Formålet er utvidet litt mot sør for å tilrettelegge for mer parkering for barnehagen.

o_SKV: Nye tilkomstveger gjennom planområdet er foreslått regulert som offentlig veg.

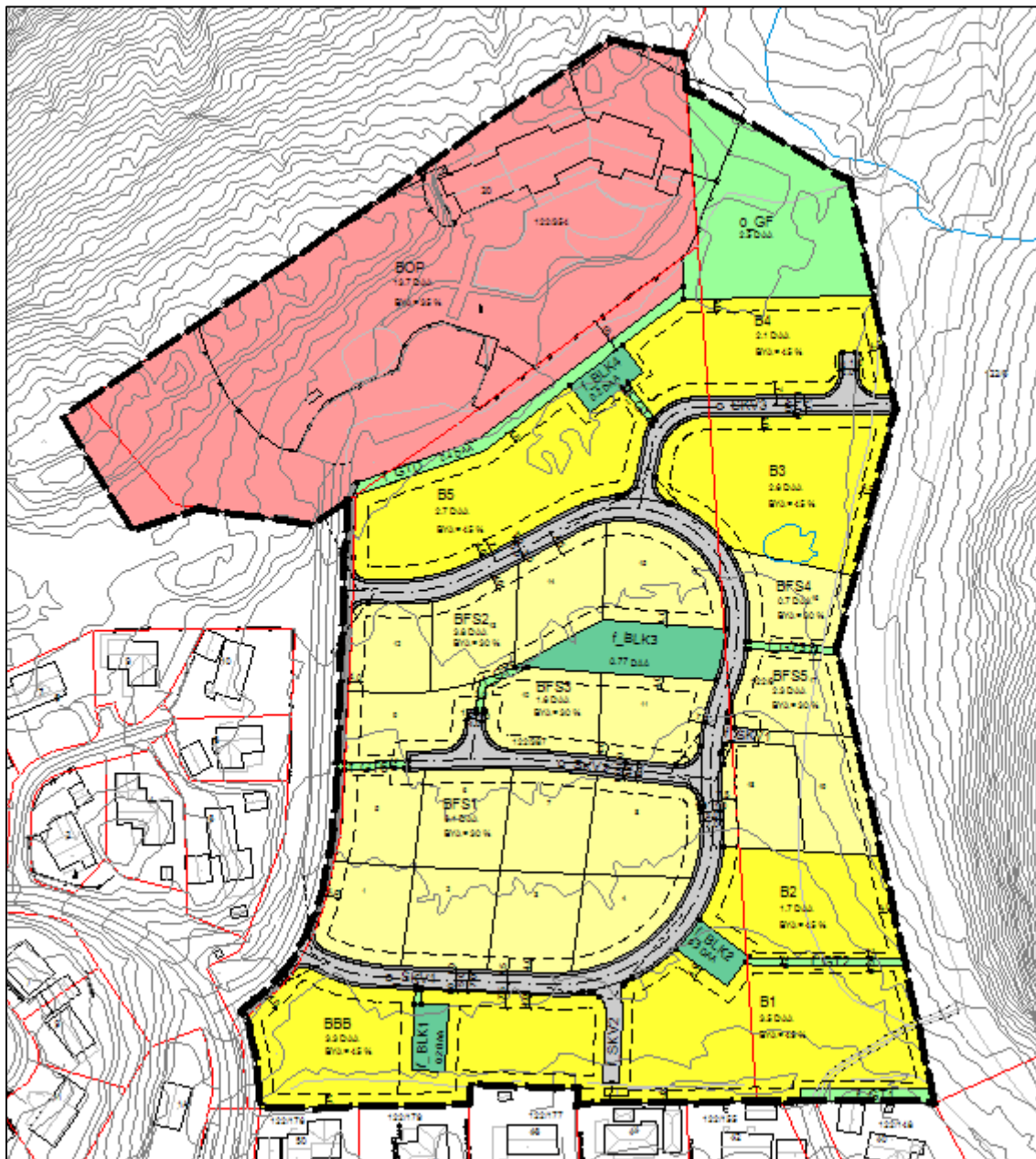
f_SKV: Intern tilkomstveg som er tilkoblet planlagt ny offentlig veg, er foreslått som felles vegareal.

f_GTD: Eksisterende plan for Høgåsmyra barnehage har innregulert en buffersone med friluftsområde sør for barnehagetomta. For samme området foreslår vi formålet felles turdrag.

f_GT: Plankartet har innregulert flere felles turstier, som er ment å gi adkomst til utmarka gjennom boligområdet.

o_GF: Eks. opparbeidet friområde i nord er medtatt i planområdet for å sikre dette nettopp som friområde. I området er det etablert gapahuk og plass med grillmulighet.

H140 – frisikt: Formålet er hensynssone med tilknyttede føresegner som skal sørge for tilstrekkelig sikt i vegkryss.



Figur 13 Kartutsnittet viser plankartet slik det foreligger i planforslaget.

18



Figur 15 –3D illustrasjon som viser mulig bebyggelse sett fra sørvest.

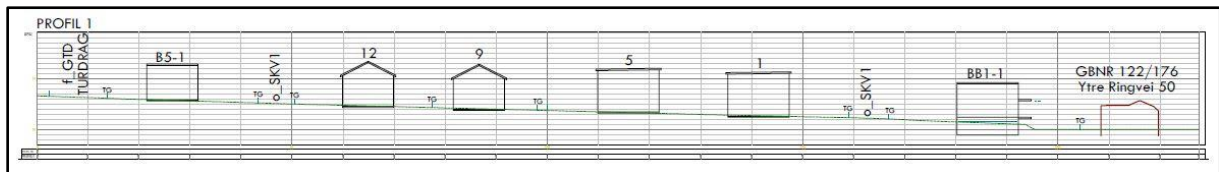


Figur 16- 3D illustrasjon som viser mulig bebyggelse sett fra sørøst.

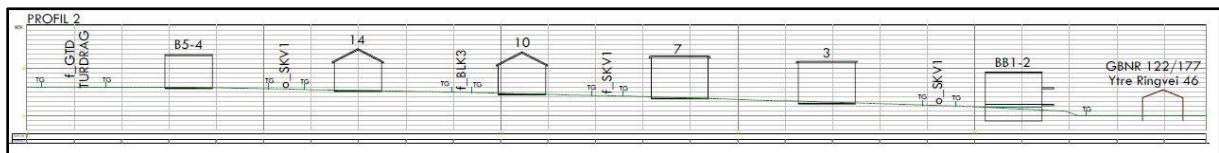
6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planføresegnene tilrettelegger for etablering av bygg som har høyder innenfor plan og bygningslovens høydebegrensninger for mønehøyde. Når det gjelder gesimshøyde, har man åpnet for at det kan etableres bygg med flate tak og pulttak i tillegg til takformer med møne. Foreslåtte begrensninger i føresegnene for mønetak er 9 m og for tak uten møne er begrensningen 8 meter. Alle byggeområdene har lik høydebegrensning.

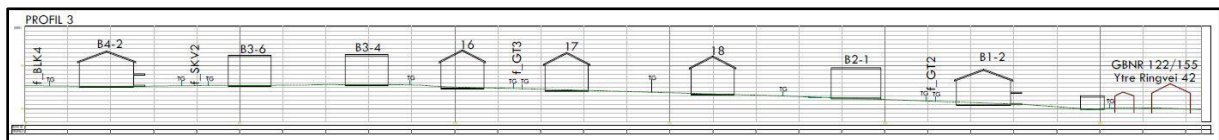
Terrengprofilene under viser hvordan nybygg kan bli plassert i terrenget. Profilene følger planforslaget i eget vedlegg.



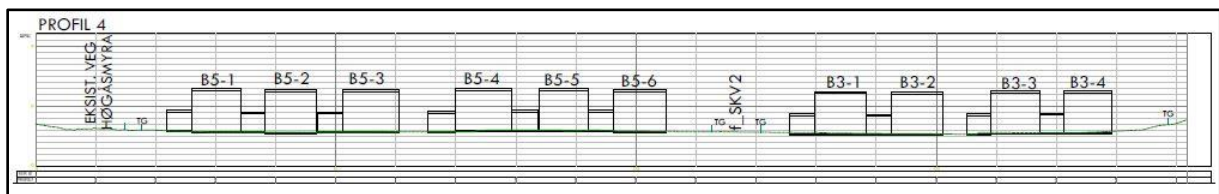
Figur 17 – PROFIL 1



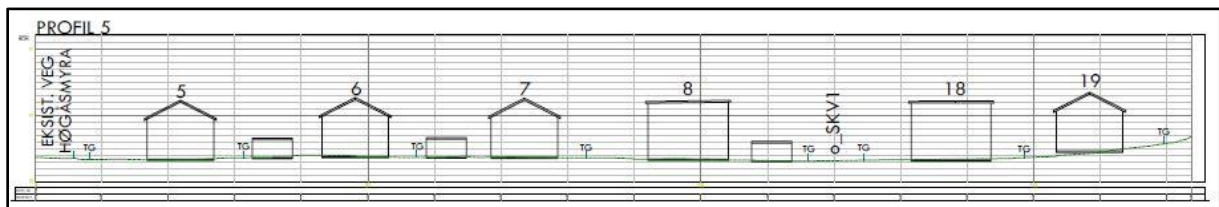
Figur 18 – PROFIL 2



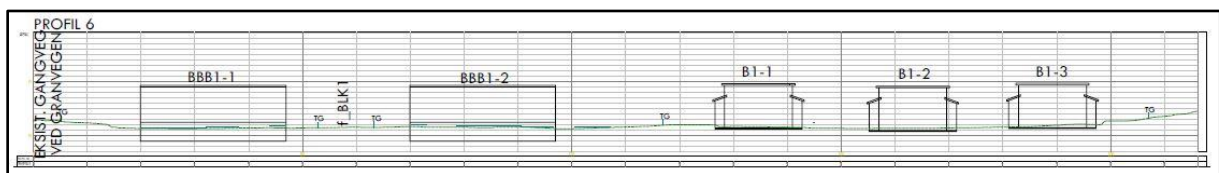
Figur 19 – PROFIL 3



Figur 20 – PROFIL 4



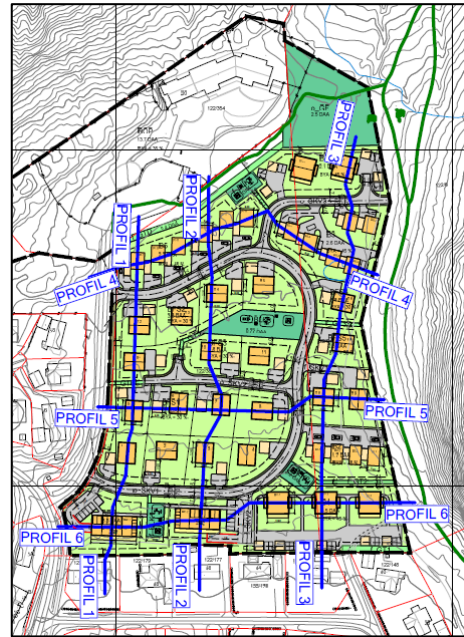
Figur 21 – PROFIL 5



Figur 22 – PROFIL 6

Figur 23 - Profilene på forrige side viser hvordan nybygg kan plasseres i terrenget. Illustrasjonene er ikke bindende ved gjennomføring av planen.

Illustrasjonen til høyre viser hvor terrengsnittene profil 1-6 er tatt.



6.3.2 Grad av utnytting

- Planforslaget tilrettelegger for 45 % BYA for blokkbebyggelsen (BBB-området), 45 % BYA for områdene som hovedsakelig er planlagt som konsentrert bebyggelse (B-områdene), og 30 % for frittliggende småhusbebyggelse (BFS-områdene).

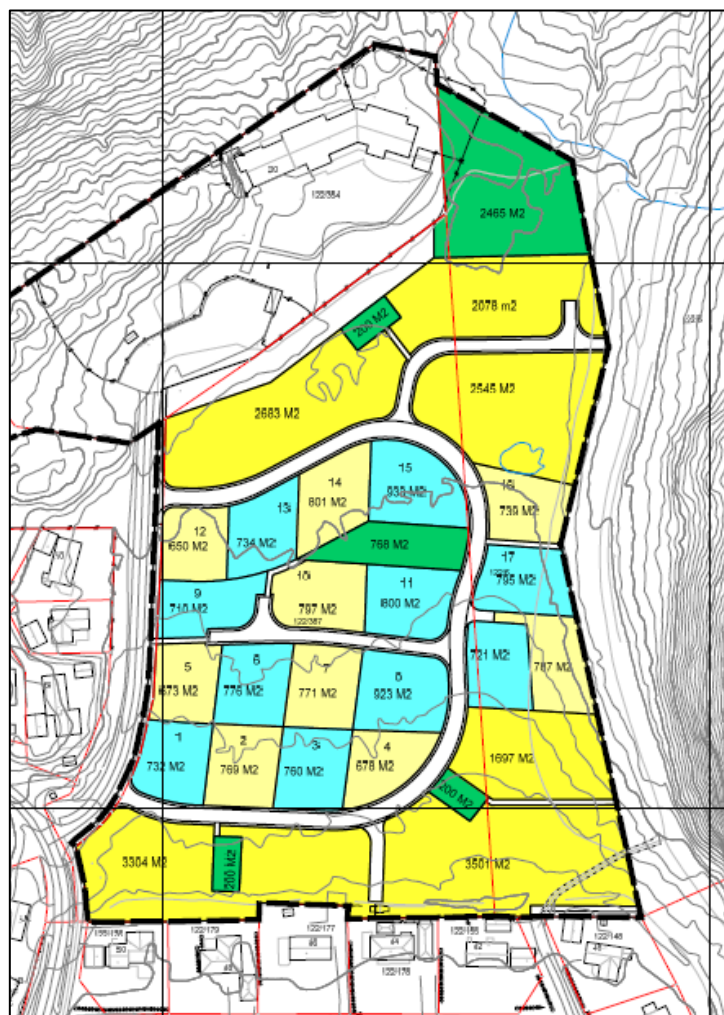
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Formålene B: Illustrasjonsplanen viser en mulig etablering av 3 stk 4-mannsboliger sør i feltet og 2 stk nord i feltet. Ved etablering som illustrert vil dette utgjøre 20 nye boenheter.

Videre viser illustrasjonsplanen planlagte rekkehus innenfor formål B, med 12 stk i nordlig del og 4 stk i sørlig del. Til sammen vil dette utgjøre 16 nye boenheter. I området er det også åpning for etablering av f. eks, 4-mannsboliger og slik sett kan områdene som er vist med rekke hus i illustrasjonsplanen inneha noen flere enheter dersom det etableres 4-mannsboliger, sannsynligvis med totalt 20 boenheter.

Planbestemmelsene åpner for at det også kan etableres 2-mannsboliger innenfor dette formålet. Dersom det blir etablert 2-mannsboliger i stedet for de illustrerte 4-mannsboliger vil dette utgjøre at antall boenheter for B1 og B4 vil kunne endres til 10 boenheter.

Formålene BFS: Vedlagte illustrasjonsplan viser at plankartet har tilrettelagt for 19 stk tomter for frittliggende småhusbebyggelse. Noen av disse tomtene kan bli utbygget med



Figur 24 - Tomtekart med påskrift av tomtestørrelser.

2-mannsboliger, og man ser for seg at antall nye boenheter vil kunne bli mellom 19 og 25 stk totalt i disse områdene.

Formålet BBB: illustrasjonsplanen viser 2 lavblokker med parkering i underetasjen. Man ser for seg utbygging av 2 boligbygg med inntil 6 boenheter i hvert bygg og parkering i underetasjen, dvs mellom 8 og 12 nye boenheter i dette området.

Oppsummert vil antall boenheter bli som følger:

BFS: Estimert mellom 19 og 25 nye boenheter.

BBB: Estimert 8-12 nye boenheter

B: Estimert 26-40 nye boenheter

Totalt estimat: Mellom 53 og 77 nye boenheter.

Beregnet antall boenheter henger sammen med regulerte størrelser på lekearealer og/eller regulerte friarealer. Krav til arealstørrelse for regulerte lekearealer og regulerte friområder i tillegg til private og felles uregulerte uteoppholdsarealer varierer i kommunene.

I vår beregning har vi foreslått å ta utgangspunkt i en beregnet arealstørrelse på ca. 50 m2 lekeareal/ friareal pr. boenhet, og vurderer at man i så fall får mulighet til å etablere følgende antall nye boenheter basert på arealstørrelsen for regulerte lekearealer (sum beregnet areal er avrundet oppover med noen få m2). I beregningen er også området o_GF medtatt som leikeareal da denne fungerer som en naturleikeplass pr. i dag.

FORMÅL	ANTALL BOENHETER	MULIGHET FOR 2-MANNS	MAKSIMALT ANTALL BOENHETER	M2 PR BOENHET	M2 KRAV LEKE AREAL	M2 NÆR LEKEPLASS	M2 OMRADE LEKEPLASS	TOTALT AVSATT LEKEAREAL	NAVN LEKEPLASS
BB1	12		12	50	600	200		200	f_BLK1
B1	12		12	50	600	200		200	f_BLK2
B2	4		4	50	200	200		200	f_BLK4
B3	6		8	50	400		2465	2465	o_GF
B4	8		8	50	400				
B5	6		8	50	400				
BFS1	8	3	11	50	550				
BFS2	5	2	7	50	350				
BFS3	2	1	3	50	150	200	570	770	f_BLK3
BFS4	1	0	1	50	50				
BFS5	3	0	3	50	150				
	67	6	73		3850	800	3035	3835	

Figur 25- Oversikten er brukt for å vurdere antall m2 lekeplassareal sett i forhold til antall boenheter dersom man legger arealstørrelsen til ca 50 m2 pr boenhet.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Tomtekartet viser at de frittliggende småhusområdene (BFS-områdene) er planlagt med middels store tomter, med tomtestørrelser som varierer mellom ca. 650 m2 og 920 m2. Som nevnt tidligere så er det tilrettelagt i føresegnene for at noen av tomtene kan bebygges med 2-mannsboliger, og man ser for seg at de største tomtene kan egne seg for dette om ønskelig. Ellers viser beregning av utnyttelse for den minste tomta at det er god anledning til å be bygge tomta som illustrert, og i tillegg etablere en balkong av god størrelse om ønskelig. Beregninger viser også at det vil være mulig å etablere gode uteoppholdsareal med større bredde enn 6 meter på det smaleste. Størrelse på uteoppholdsareal er nærmere beskrevet under eget punkt.

Også de øvrige områdene er planlagt med romslig størrelse i forhold til hva som er planlagt. Det vil derfor være plass til å etablere gode uteoppholdsarealer i alle byggeområdene, slik at bokvaliteten vurderes som god.

6.5 Parkering

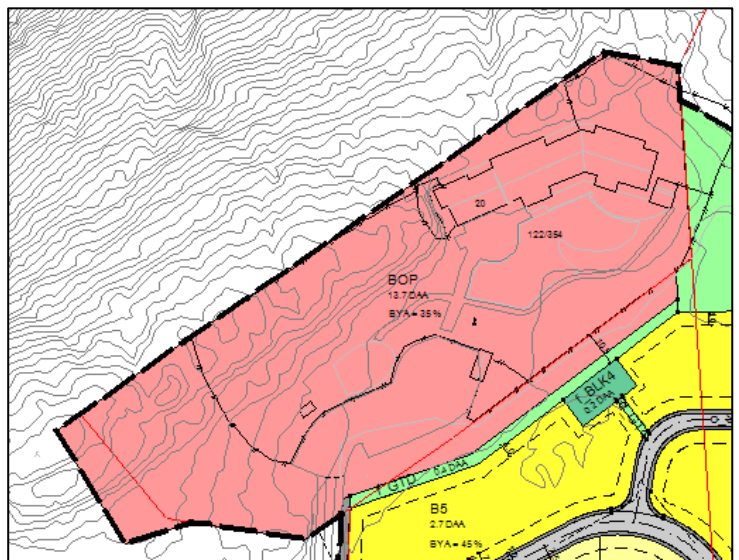
- Antall parkeringsplasser - Planbestemmelsene stiller krav til 2 p-plasser pr. boenhet.
- Områdene BFS får krav om parkering og snuplass på egen grunn. Maks størrelse for frittliggende garasje er 50 m². Frittliggende garasjer kan plasseres 1 meter fra tomtegrense. Langs regulert veg kan frittliggende garasjer plasseres 2 meter fra regulert formålsgrense mot veg dersom den er plassert parallelt med veg, og 5 meter fra regulert vegareal dersom den er plassert normalt på vegen.
- Områdene B har krav om 2 p-plasser pr. boenhet. Ved etablering av boliger i rekke ser man for seg parkering hver for seg veg inngangsparti. Ved etablering av 4-mannsboliger blir det sannsynligvis tilrettelagt for felles parkering og felles carporter i større eller mindre grad.
- Området BBB har også krav om 2 p-plasser pr. boenhet, og man ser for seg at en p-plass kan etableres i byggenes underetasjer. Dette er i samsvar med Fylkesmannens innspill om minst mulig parkering på terreng.

6.5.1 Formålet BOP – tilrettelegging for mer parkering

Bakgrunnen for at formålet BOP er tatt med innenfor plangrensen, er at kommunen ønsker at det tilrettelegges for utviding av barnehagens parkeringsplass. Formålet BOP er derfor utvidet mot sør.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet er tilrettelagt påkoblet eksisterende kommunal veg KV2440 – Høgåsmyra, som leder til Høgåsmyra barnehage. o_SKV1 er planlagt som en sløyfe og er dermed koblet på KV2440 både i sør og nord. Man vurderer at denne type veg vil være gunstig både i forhold til renovasjonstømming og snømåking.



Figur 26 – plankartet etter innlegging av parkering for BOP

6.7 Trafikkløsning

Internt i boligfeltet vil planlagt offentlig tilkomstveg o_SKV1 gi tilkomst til tomtene som er nærmest veien. Det er i tillegg planlagt 2 interne stikkveger som skal gi adkomst til øvrige tomter, o_SKV2 og o_SKV3. I tillegg er det tilrettelagt for f_SKV1 som skal gi tilkomst til 2 tomter, samt f_SKV2 som skal gi adkomst til områdene BBB og B1.

6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett: vegen Høgåsmyra er tilknyttet Granvegen i sør som igjen er koblet til Ytre Ringvei. Sistnevnte veg er koblet på Årnsetvegen lenger sør, som igjen er tilknyttet Fv. 718 via en rundkjøring. Man vurderer at vegnettet ser ut til å være godt utbygd og at det har kapasitet for å betjene den planlagte utbyggingen uten at det er nødvendig med tiltak.

6.7.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold

o_SKV1: Adkomstvegen gjennom området er formet som en sløyfe med kurver. Regulert kjørebanebredde er foreslått til 5 meter kjørebanebredde og 1 meter regulert sideareal på hver side, totalt 7 meter, og er foreslått dimensjonert for liten lastebil i forhold til svingradier og breddeutvidelse i kurver. Man vurderer at kombinasjonen av vegbredden og noe svingete veg innbyr til lav fart gjennom boligområdet, samtidig som vegen gir tilstrekkelig rom mellom biler og myke trafikanter. Vegen vil få slakk stigningsgrad, med bakgrunn i eksisterende terreng i området.

o_SKV2 og o_SKV3: Disse 2 vegene er tilførselsveger til et mindre antall boenheter og er foreslått regulert med en kjørebanebredde på 4 meter pluss 1 meter sideareal på hver side, totalt 6 meter regulert bredde, dimensjonert for liten lastebil. Avkjørsler må brukes til møteplasser og vegene vil få slakk stigningsgrad.

f_SKV1 er adkomst til 2 boenheter med 4 meter regulert bredde.

f_SKV2 er adkomst til områdene BBB og B1 som til sammen kan bebygges med inntil 24 boenheter.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Siden adkomstvegen hovedsakelig får trafikk kun fra fastboende i området, samt siden vegen er forholdsvis smal og med kurver, vurderer vi at fartsnivået vil være lavt. Med bakgrunn i dette vurderer man at kjørebanen vil ha tilfredsstillende trafiksikkerhet til at den kan deles mellom kjøretøy, gående og syklende.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planbestemmelsene informerer om hvem felles adkomstveg skal være felles for.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Man har tilrettelagt for at flere veger gjennom området kan overtas av kommunen dersom det inngås utbyggingsavtale.

6.9 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak – Man har i planbestemmelsene delt utbyggingsområdet i 2 byggetrinn for de konsentrerte områdene. Dersom eneboliger skal bygges som prosjektboliger skal disse inkluderes i nærmest lokaliserte byggetrinn. Hvilket av byggetrinnene som skal startes først skal avgjøres i forbindelse med første byggesak. Man vurderer at det er en fordel dersom arbeid med utbygging gjennomføres over deler av området av gangen slik at ulempene for eksisterende bebyggelse og barnehagen i forhold til anleggsarbeid og byggearbeid, ikke dras ut over lenger tid over hele byggeområdet samtidig.

6.10 Universell utforming

- Teknisk forskrift styrer forholdet til universell utforming uavhengig av reguleringsplanen. TEK skal gjelde foran denne planen ved avvik.

Lekeareal: Forskriften stiller krav til at adkomst til lekearealer og del av arealet skal være tilgjengelige for alle, dvs. ha tilkomst med stigningsgrad på maks 1:15 der dette er mulig. For korte avstander kan adkomsten gjøres brattere. Disse forholdene er beskrevet i forskriften og veiledninger til forskriften. Man vurderer at det er sannsynlig at tilgjengelighetskrav kan oppnås for lekearealene det er tilrettelagt for i denne planen.

Felles uteareal: Felles uteareal skal også være tilgjengelig for beboerne med stigningsgrad på 1:15 fra inngangsparti. Dersom leilighetene er definert som tilgjengelige boenheter (boligen har alle funksjoner på inngangsnivå), skal felles uteareal være tilgjengelig fra boligens inngangsnivå.

Parkering: Parkeringsplasser for alle boenheter skal være tilgjengelige med stigningsgrad på maks 1:15 (+ div unntak jf. TEK) fra inngangsparti ved hovedinngang dersom dette er mulig med hensyn til terreng. Ved boliger som har tilgjengelighetskrav skal parkering være tilgjengelig fra boligens inngangsnivå.

Utendørs bod: Samme krav til tilgjengelighet som parkeringsplasser.

Man vurderer at terrenget i området hovedsakelig ikke er bratt og at det derfor vil være mulig å tilfredsstille krav i teknisk forskrift vedr. tilgjengelighet, helt eller delvis, ved utbygging.

6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

Illustrasjonsplanen viser en mulig utbygging av de forskjellige områdene, og det er foretatt en vurdering i forhold til hvor stort uteoppholdsareal av tilstrekkelig kvalitet det er mulig å etablere ved en estimert utbygging. Man har stilt krav i planbestemmelsene om at uteoppholdsareal skal ha en minimumsbredde på 6 meter for at det kan legges til grunn i beregning av arealstørrelse. Videre har man tilrettelagt for at privat overbygget areal kan inkluderes, siden man vurderer at denne type areal kan være svært nyttig uteoppholdsareal i vårt klima.

- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Man har tilrettelagt i planbestemmelsene for at de forskjellige utbyggingsområdene skal ha minstekrav til størrelse på privat og/eller felles uteareal, regnet pr boenhet som følger:

Formålet BBB: 75 m² pr. boenhet.

Formålene B: 100 m² pr. boenhet.

Formålene BFS: 150 m² pr boenhet.

Siden terrenget ikke er bratt i området, ser man for seg at det vil være mulig å opparbeide gode uteoppholdsarealer på hele tomtearealet for de fleste tomtene.

Illustrasjonsplanen har foretatt en beregning for noen av tomtene, og illustrasjonen viser hvordan man ser for seg at uteoppholdsarealene kan etableres ved illustrert bebyggelse (figur 31).



Figur 27 - Kartillustrasjonen viser med mørk grønn farge arealer som vurderes som gode og brukbare utearealer for beboerne. For frittliggende småhusbebyggelse (BFS-områdene) er det kun foretatt vurdering av enkelte representative tomter.

- Lekeplasser

Ved tilrettelegging og vurdering av behov for lekeareal har man lagt til grunn følgende veiledere:

- t-1513 – Temaveileder -

<https://www.regjeringen.no/contentassets/bccd028e3b494d2fa8c6840851f2f2f2/t-1513.pdf>

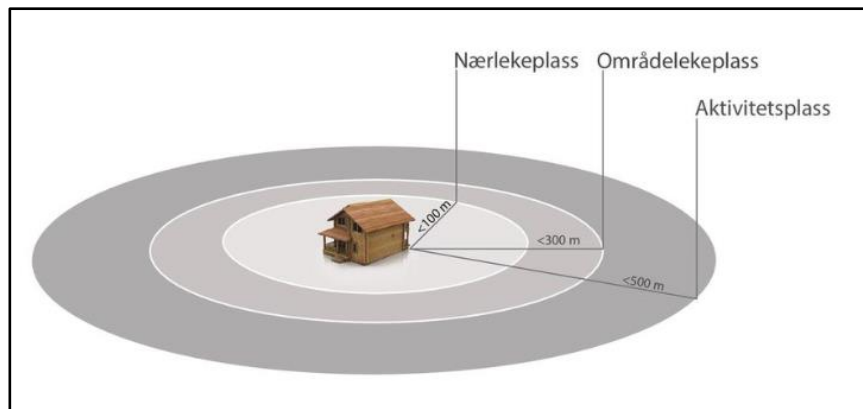
- t-2-08- Rundskriv - <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-2-08/id516949/>

•Barn og unge i plan og byggesak - Regjeringen.no -
<https://www.regjeringen.no/contentassets/7690ae07c3174f10be67de617a8e60a5/no/pdfs/veileder-om-barn-og-unges-interesser-i-planlegging.pdf>

Planområdet er i en særstilling når det gjelder plassering i forhold til naturområder, og barn og unge som vokser opp her vil ha særdeles gode muligheter for frileik i naturen og for turer i skog og mark.

Man har tatt ovennevnte med i vurderingen når man har vurdert behov for lekearealer internt i byggefeltet. Plankartet viser at det er tilrettelagt for lekearealer særlig i tilknytning til områdene BB og B, der man ser for seg at det vil bli mange mennesker konsentrert på et mindre areal, og hvor det er mindre krav til størrelse på uteoppholdsarealer enn det er for den frittliggende bebyggelsen. Det er altså tilrettelagt for 2 nærlekeplasser i sørlig del av planområdet som begge har en størrelse på 200 m². f_BLK1 skal være felles for formålet BBB, og f_BLK2 skal være felles for beboere innenfor formålet B1.

I nordlig del er det tilrettelagt for et større friområde/naturlekeplass på ca. 2500 m², samt en egen nærlekeplass f_BLK4 som skal være felles for B3, B4 og B5. Selv om avstanden mellom noen av boligene blir større enn anbefalingen på 50 meter, vurderer vi at det her dreier seg om svært trafiksikker adkomst som er ca. 100 meter. Dette tilsvarer omtrent den radiusen som man vurderer at barn i aldersgruppen 1-6 år har.



Figur 28 - Illustrasjonen over er lånt fra Gjøvik kommunes veileder for leke- og aktivitetsområder

I tilknytning til o_GF er det pr. i dag etablert blant annet en gapahuk og muligheter for grillplass, og fremstår som en naturlekeplass. I samråd med kommunen har vi kommet frem til at dette området har meget stor verdi for både de kommende beboerne i planområdet, for barnehagen og for allerede etablert bebyggelse i nærheten av planområdet. Som følge av dette foreslår vi at dette friområdet videreføres som en naturlekeplass i forbindelse med utbygging av planområdet og dertil kan anses som en kvartalslekeplass. Ved foreslått løsning vil både barnehagen, eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse dra fordeler av en spennende naturlekeplass.

BFS-områdene (BFS1-BFS5) er planlagt med mulighet for større private arealer enn de konsentrerte områdene. I nærheten av disse tomtene har man i tillegg lagt til rette for et noe større lekeareal enn minstekravet, f_BLK3. Planbestemmelsene stiller krav om at det innenfor f_BLK3 skal etableres en nærlekeplass på 200 m². Samlet areal her er ca. 770 m² og areal ut over 200 m² (som vil utgjøre 470 m²) vurderer man kan utnyttes som en mellomting mellom nærlekeplass og kvartalslekeplass hvor barn kan leke med ballspill eller lignende som krever litt mer plass. Samtidig vil området til en stor grad kunne dekke behovet for kvartalslekeplass for de barna som ikke ønsker, eller er for små til å bevege seg på egen hånd til den store naturleklassen/friområdet i nord, o_GF.

- Begrunnelse for ev. avvik fra vedtekter/normer

Flere normer angir at nærlekeplass helst bør være plassert 50 meter fra boligenes inngangsdør, og at kvartalslekeplass bør være plassert 200 meter fra inngangsdør. Samtidig sier normene at de minste barna holder seg rett ved hjemmet, at barn på 5-6 år oppholder seg hovedsakelig mindre enn 100 meter fra egen inngangsdør og at de fleste barn helt opp til 8 år oppholder seg i hovedsak inntil 200 meter fra hjemmet.

Bakgrunnen for at man vurderer at lekeplassene som denne planen tilrettelegger for er gode, er at man vurderer at lekeplassen f_BLK3 er plassert tilstrekkelig sentralt slik at alle beboere vil kunne nå arealet innenfor en radius på mindre enn 200 meter, samtidig som at den har en størrelse som vil kunne dekke behovet for kvartalslekeplass for de minste barna. Friarealet/ kvartalslekeplassen i nord, o_GF har videre en tilfredsstillende størrelse, men er plassert litt for langt unna noen av boligene til at de minste barna vil nå den på egen hånd. Til gjengjeld har sistnevnte friområde svært gode kvaliteter ved å være plassert tett ved store naturområder, ved at del av tilkomstvegen er bilfri og resterende del av tilkomsten kun har trafikk fra intern bebyggelse og ikke gjennomgangstrafikk, slik at den vurderes å ha svært gode kvaliteter for de litt større barna.

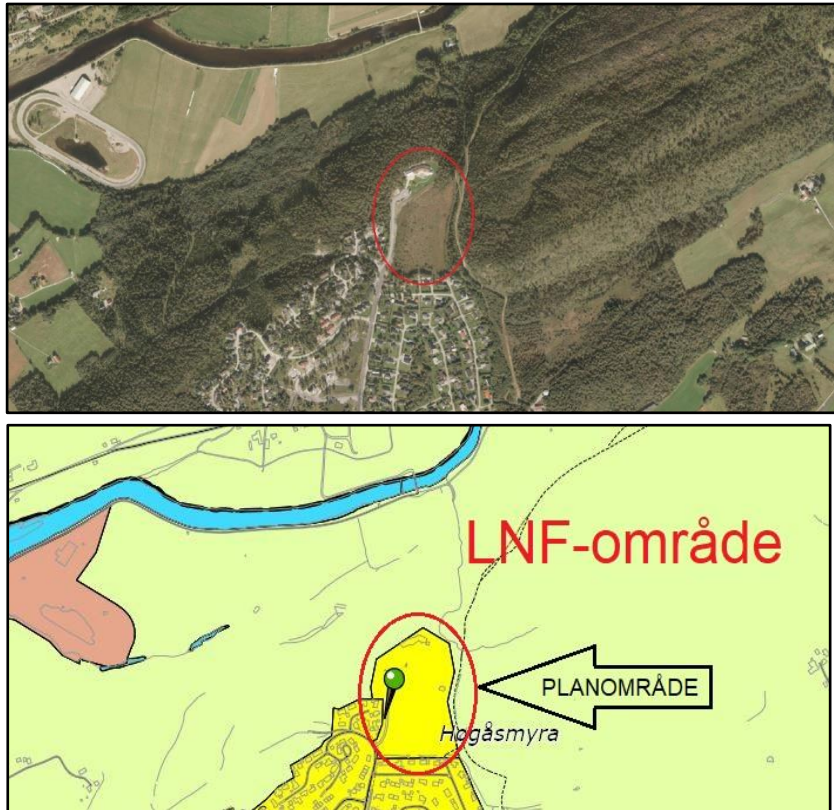
Samlet sett vurderer vi at planen tilrettelegger for at både små barn og de litt større barna har gode lekearealer tilgjengelig som passer de forskjellige aktivitetsnivå.

- Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon: Hoveddelen av det planlagte byggeområdet har svært lite vegetasjon ut over bunndekke, som i hovedsak er myr. Noe skog i sør og sørøst, som planbestemmelsene ivaretar ved å sikre at noe vegetasjon skal ivaretas i forbindelse med utbygging av nye boliger.

Figur 29 - Flyfoto viser at det er myrvegetasjon på hoveddelen av byggeområdet, og noe skog i sør og sørøst.



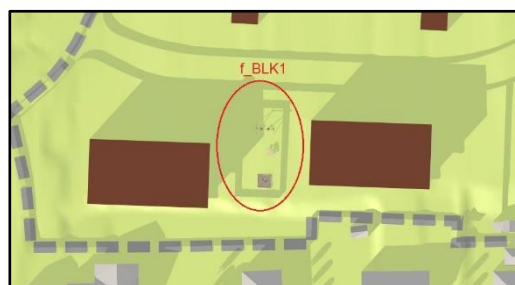
- Offentlige friområder – Planområdet er omkranset av LNF-områder som er sikret i kommuneplanen. Dette er store urørte naturområder som er tilgjengelige for alle.



Figur 30 og 31- Kartutsnittet over viser plansituasjonen rundt planområdet.

- Solforhold på regulerte lekeplasser:

Når det gjelder solforhold på regulerte lekeplasser, så sier anbefalingene ofte at arealene skal ha minst 50 % sol på vårjevndøgn som er ca. 21. mars. Illustrasjonene viser at alle de planlagte lekeplassene er innenfor kravet i forhold til solforhold på vårjevndøgn ved illustrert bebyggelse.



Figur 32- _BLK1 er planlagt med et areal på 200 m². Solstudie viser at lekeplassen har mer enn 50 % sol på vårjevndøgn kl 1500.



Figur 32- f_BLK2 er planlagt med et areal på 200 m². Solstudie viser at lekeplassen har omtrent akkurat 50 % sol på vårjevndøgn kl 1500.



Figur 34 - f_BLK3 er planlagt med et areal på ca 770 m² hvorav 200 m² skal opparbeides som nærlekeplass, og resterende areal skal opparbeides som kvartalslekeplass. Solstudie viser at lekeplassen har mer enn 50 % sol på vårjevndøgn kl 1500.



Figur 34 - f_BLK4 er planlagt med et areal på ca 2500 m² hvorav 200 m² skal opparbeides som nærlekeplass, og resterende areal skal opparbeides som kvartalslekeplass. Solstudie viser at lekeplassen har mer enn 50 % sol på vårjevndøgn kl 1500

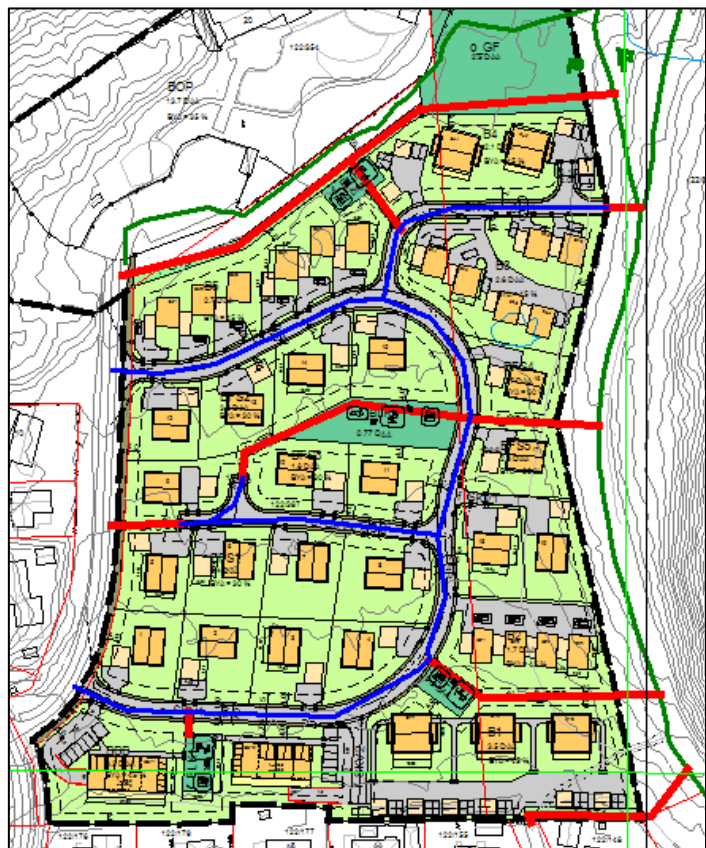
- Turveier-Det er tilrettelagt for at det skal være mulig å nå de eksisterende turstiene i øst via flere turstier på tvers av planområdet.

- Sesongbruk – Områdene rundt planområdet kan benyttes også vinterstid til turer.

GANGLINJER

- GANGAREAL
- GANGLINJE I KJØREVEG
- EKSIST TURVEG OG GAPAHUK

Figur 35 - Illustrasjonen til høyre viser gangmuligheter for ferdsel mellom vegen Høgåsmyra og turstien som stekker seg i nord-sør retning på



6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Man vurderer at myrområdet ikke har vært i bruk som landbruksareal, og det er derfor ikke gjort vurderinger rundt dette forholdet.

6.13 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er plassert i Ytre Ringveg, ca. 70 meter sør for planområdets sørvestlige hjørne, hvilket vurderes som gunstig og tilgjengelig for nye beboere i planområdet.

6.14 Kulturminner

Ingen registreringer av kulturminner i området.

6.15 Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole er plassert innenfor gangavstand.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

VA-plan er utarbeidet og vedlagt planforslaget. Den beskriver eksisterende situasjon for ledningsnett i området samt mulig løsning for det nye byggeområdet. Videre er det foretatt beregninger i forhold til vann til forbruk, vann til brannvann, samt løsning for spillvann. Når det gjelder løsning for overvann er det foretatt beregning av økt avrenning og foreslått løsning for hvor overvann kan ledes.

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

Ingen av boligområdene er planlagt tilrettelagt med så mange beboere at det vil være gjennomførlig med nedgravd løsning for renovasjon. Man ser derfor for seg at renovasjonsdunker får oppstillingsplass for eksempel ved parkeringsplasser eller ved husveggen. For B-områdene er det naturlig med felles oppsamlingsdunker som trilles frem til vegen på hentedagen. For BFS-områdene får hver boenhet egne dunker som trilles frem på hentedagen. Interne veger er dimensjonert for at renovasjonsbilen skal kunne bruke dem og snu i enden av dem.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Vi viser til vedlagte utredninger i forhold til overvann og grunnforhold, og vurderer at det ikke er behov for avbøtende tiltak i forbindelse med gjennomføring av planen.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Planføresegnene har rekkefølgekrav som sikrer at ingen boenhet kan få brukstillatelse uten at veg er opparbeidet frem til boligen. Det er også sikret i bestemmelsene at lekeareal skal opparbeides samtidig med boligene.

7 Konsekvensutredning

Med grunnlag i at planforslaget er tilrettelagt i samsvar med overordnet plan, vurderer man at planen ikke er omfattet av konsekvensutredningsplikt.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

8.1 Overordnede planer

Med grunnlag i at planforslaget er tilrettelagt i samsvar med overordnet plan, vurderer man at gjennomføring av planen ikke gir virkning i særlig grad.

8.2 Landskap

I forhold til landskap vil gjennomføring av planen medføre at et større myrlandskap blir nedbygget med boliger. Landskapet vil endre seg betydelig i forhold til dagens situasjon. Imidlertid er denne virkningen allerede vurdert i kommuneplanarbeidet til å være akseptabel, og virkningen er derfor som forventet.

8.3 Stedets karakter

Gjennomføring av planen vil medføre at bebyggelsen utvides mot nord, og gi økt fotavtrykk i omgivelsene. Ut over dette vil stedets karakter i stor grad videreføres i forhold til eksisterende bebyggelse, i og med at det her hovedsakelig er planlagt både frittliggende, konsentrert bebyggelse og lavblokker på forholdsvis store tomter, slik at bebyggelsen vil sannsynligvis ikke skille seg merkbart ut fra eksisterende nabobebyggelse etter gjennomføring.

8.4 Byform og estetikk

Planlagt bebyggelse tar opp mye av formen til eksisterende bebyggelse i nærområdet, med lignende vegsystem i sløyfe og buer, og med lignende prinsipp for bebyggelsen. Derfor vurderes ingen særlige virkninger i forhold til byform og estetikk.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø, dvs ingen virkning ved gjennomføring.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier – Det er et faktum at et myrlandskap som er en del av en større kystmyr, vil bli nedbygget ved gjennomføring av denne planen. Dette vil føre til at myrlandskapet vil bli borte.
- Biologisk mangfold – Mange dyrearter og fuglearter som trives i dette området vil bli borte herfra når området er utbygget. Dette gjelder særlig amfibier, men også fuglearter oppholder seg her. Man antar at området gir gode levevilkår for insekt som mygg etc., hvilket kan komme i konflikt med boligområder.
- Verdifull vegetasjon – området har status som viktig naturtype, denne vil da bli borte etter gjennomføring av planen.
- Viltinteresser – Man er ikke kjent med at viltinteresser vil bli påvirket ved gjennomføring av planen.
- Økologiske funksjoner osv – Det er jo slik at myrlandskap har økologiske funksjoner, ved å ta til seg store vannmengder og danne levemiljø for dyr og fugler. Denne funksjonen vil bli borte ved gjennomføring av planen.

Konklusjon:

Det ikke er tvil om at myra, med sine både positive og negative sider, vil bli borte ved gjennomføring av denne planen. Imidlertid så vurderer vi at denne virkningen må være en kalkulert virkning av

gjennomføring av kommuneplanen, og at denne detaljreguleringsplanen i så henseende kun er et virkemiddel for å iverksette de tiltak som kommuneplanen tidligere har tilrettelagt for.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Myrområdet er oppgitt å være i bruk for barnehager, skoler og andre som turområde og ekskursjonsområde, hvilket ikke lenger vil være mulig etter at planen er gjennomført. Imidlertid er det andre store naturområder i nærområdet og flere turstier finnes, slik at folk i nærområdet vil likevel ha mange turmuligheter og flotte naturområder å bevege seg i etter gjennomføring av planen.

8.8 Uteområder

Man vurderer at planen tilrettelegger for utbygging med store tomter som vil gi mulighet for opparbeiding av felles utearealer av god størrelse for den konsentrerte bebyggelse og lavblokkbebyggelsen, og den frittliggende bebyggelsen vil også ha mulighet til å opparbeide gode private utearealer. Virkningen i forhold til utearealer vurderes som positiv.

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold – Tilkomstveg fra Fylkesveg 718 via Årnsetvegen og Ytre Ringveg vurderes som gode, med gangveg hele vegen frem til planområdet. Det vurderes ikke at det er behov for utbedring av vegen i forbindelse med gjennomføring av denne planen, dvs ingen virkning.
- Trafikkøkning/reduksjon – Gjennomføring av planen vil kunne gi trafikkøkning på mellom 2-5 ÅDT pr boenhet. Estimert for området er mellom 67 og ~~73~~ 77 nye boenheter, hvilket vil si at trafikkøkning etter gjennomføring av planen kan bli mellom 134 og ~~365~~ 385 ÅDT.
- Kollektivtilbudet er godt ved at nærmeste busstopp er plassert like sør for planområdet, og man vurderer at utbygging i dette området ligger godt til rette i forhold til kollektivtilbudet.

8.10 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging – I og med at kommuneplanen ikke har konkrete krav i forhold til tilrettelegging for barn og unge i planleggingen på det nåværende tidspunkt, har man støttet seg til normer og veiledninger på generell basis, og man vurderer at barn og unges interesser er godt ivarettatt i planen, med tilrettelegging der man har gjort seg nytte av eksisterende friområder i tillegg til tilrettelegging for nye lekeområder internt i feltet. Man ser for seg at naturområdet i nord vil ~~vil~~ kan få et løft i forhold til opparbeiding med flere natur-leke-elementer i forbindelse med utbygging av planområdet. Man har også tilrettelagt for at turstier utenfor planområdet er gjort tilgjengelig gjennom tverrgående stier gjennom byggeområdet.

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Kommuneplanen har tilrettelagt for utbygging i dette området nær skole og sentrum, og man vurderer at det er sannsynlig at skolekapasitet er blitt vurdert i forbindelse med kommuneplanarbeidet, slik at gjennomføring av planen vil gi virkning som forventet.
- Barnehagekapasitet – Vi viser til vurdering vedr. skolekapasitet. Barnehager har ellers noe større rom for tilrettelegging og utviding av kapasiteten etter behovet, i tillegg til at rekkevidden er større i og med at barna ofte blir transportert med bil. Virkning i forhold til barnehagekapasitet vurderes til som forventet.

8.12 Universell tilgjengelighet – Siden planområdet ikke har spesielle utfordringer i forhold til stigningsgrad, vurderes virkning i forhold til universell tilgjengelighet som god. Det vil sannsynligvis bli uproblematisk å tilrettelegge for universell tilgjengelighet for felles utearealer, tilkomst til lekearealer og selve lekearealene, og det vil være mulig å etablere mange tilgjengelige boenheter.

8.13 Energibehov - energiforbruk- Som nevnt har nettselskapet varslet i innspill til oppstart at det må prosjekteres trase for høyspentkabel og plass for ny trafokiosk i området siden det ikke er kapasitet på eksisterende lavspent-nett, hvilket blir virkningen av denne planen i forhold til energi.

8.14 ROS

- Rasfare – Ingen virkning
- Flomfare - Ingen virkning ved håndtering i samsvar med VA-plan
- Vind - Ingen virkning
- Støy - Ingen virkning
- Luftforurensning - Ingen virkning
- Forurensning i grunnen - Ingen virkning
- Beredskap og ulykkesrisiko - Ingen virkning
- Andre relevante ROS tema - Ingen virkning
- Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til evt. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

8.15 Jordressurser/landbruk – ingen virkning

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – VA-rammeplan er vedlagt planforslaget, denne gir anvisninger i forhold til håndtering av overvann.
- Trafo – Ny trafo må etableres.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen – Dersom det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, tilrettelegger planen for overtakelse av o_SKV1-2-3 og teknisk anlegg.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader ved varsel om planoppstart

Statens Vegvesen: Har ingen merknader på nåværende tidspunkt.

Kommentar: Ingen kommentar nødvendig.

Sametinget: Har ingen spesielle merknader, men viser til aktsomhetsplikten i kulturminneloven og at denne bør nevnes i planbestemmelsene.

Kommentar: Ingen kommentar nødvendig.

NVE: eventuell naturfare skal avklares i planleggingen. Planområdet ligger under marin grense med potensiale for funn av skredfarlige løsmasser som kvikkleire. Geoteknikk må avklares. Når myra dreneres og erstattes av harde flater vil situasjonen for overvann og evt flomfare endres – dette må avklares i ROS-analysen til planforslaget. Det må utarbeides et overvannsnotat som tar høyde for framtidige endringer i nedbørsforhold og hvordan området skal sikres mot skader på bygningsmasse, konstruksjoner og anlegg. Det kan være problematisk å utsette dette til byggesak da aktuelle områder for å forsinke og fordrøye vann da kan være avsatt til boligbebyggelse.

***Kommentar:** Geoteknisk rapport er utarbeidet og vedlagt planforslaget. Denne vurderer at området har trygg byggegrunn. VA-rammeplan er utarbeidet i forbindelse med planforslaget. Denne vurderer at overvannshåndtering er løsbart og gir anvisninger for løsning.*

Fylkesmannen i Trøndelag: Vil at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter i planen for å utnytte arealene godt slik at man kan unngå utbygging av jordsbruksområder rundt Rissa og ønsker arealeffektive parkeringsløsninger der minst mulig areal på bakken brukes. Planbeskrivelsen må ta opp temaer som støy og støv ifbm anleggsarbeidet og si noe om hvordan dette tas hensyn til, spesielt i nærhet av barnehagen. Det må vises hvordan barn og unge er tatt hensyn til og lekearealer skal følge rikspolitiske retningslinjer mht opparbeiding og plassering. De oppfordrer til å la barn og unge si sin mening gjennom planarbeidet. Planforslaget må ivareta folkehelse (luftkvalitet, trafiksikkerhet og tilgang til lek, rekreasjon og idrett). Tilgang til lys og sol er viktig. Det bør fremgå av planforslaget hvordan universell utforming er ivaretatt. Det bør utarbeides en plan for hvordan man ivaretar omgivelsene i anleggsfasen (støy, støv, trafikk, driftstider etc). Eventuelle tiltak må beskrives og etableres før byggestart.

Det må utarbeides en ROS-analyse som legges ved planforslaget. Avdekt risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene.

***Kommentar:** Planbestemmelsene angir minimums og maksimumskrav for antall boenheter innenfor de forskjellige formålene.*

Kommunen har ikke spesifikke krav til lekeareal i dette området og man har benyttet ulike normer for vurdering av lekearealer – man vurderer at det tilrettelegges for gode lekearealer med tilstrekkelig størrelse i planforslaget, og spesielt nærhet til friområder vurderes til å være gode. ROS-sjekkliste følger vedlagt, og rapporter som vurderer overvann og grunnforhold er vedlagt.

Det er foretatt en vurdering av risiko og sårbarhet i form av vedlagte ROS-sjekkliste. Utførte utredninger i forhold til grunnforhold og overvannshåndtering viser at byggeområdet ikke er utsatt for naturfarer.

Trøndelag fylkeskommune: planarbeidet bør drøfte trafiksikkerhet, myke trafikanter, tilgang til områder for lek og sosiale møteplasser. Tilgang til lys og sol må prioriteres. Universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Området vurderes til å ha liten risiko for funn av automatisk freda kulturminner, men minner om meldeplikten.

***Kommentar:** Man har tilrettelagt for et nett av stier gjennom planområdet. Kjøreveg gjennom planområdet innbyr ikke til fart og vil ikke ha gjennomgangstrafikk. Det er ikke tilrettelagt for gangveger innenfor planområdet.*

Solskjema viser at lekeplassene har mer enn 50% sol på ettermiddag ved vårjevndøgn. Man har vurdert at planområdet i hovedsak ikke er bratt og det er sannsynlig at universell utforming (adkomst til lekeareal, felles uteareal, parkering og utvendig bod) kan ivaretas.

Fosen naturvernforening: Mener det er uheldig å berøre del av friluftsområdet. Beskriver myr og dens funksjon (planteliv, flomdempende, lagring av karbon) samt en dam som ligger i østre del av myrområdet som kan være tilholdssted for amfibiearter. Dammen er viktig for naturmangfoldet og en estetisk berikelse. Henviser til naturmangfoldloven med krav om å ivareta genetisk mangfold og vannressursloven om at NVE skal meldes ved tiltak ved eksisterende funksjonelle vegetasjonssoner ved vann og vassdrag. Mener det må konkluderes på faglig grunnlag og at det må finnes alternativer til utbygging som ikke ødelegger våtmark.

Kommentar: Man vurderer at arealet er regulert til boligutbygging i kommuneplanen og at planforslaget er et virkemiddel for å iverksette den intensjonen kommuneplanen har tilrettelagt for. En geoteknisk rapport har vurdert at grunnforholdene er trygge for utbygging og en VA-rammeplan har lagt føringer for hvordan overvann skal håndteres i forbindelse med utbyggingen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste: en rekke innspill som ivaretas gjennom forskrift og ved prosjektering. Av planmessige hensyn minnes det om at det må kunne utføres brann- og redningstjenester også i anleggstiden. På planstadiet skal det foreligge en ROS-analyse. Indre Fosen har deltidsmannskaper og dreierende vaktordning. De har ikke maskinelt høyderedskap. Viser for øvrig til Tilrettelegging for rednings- og slokkemanskap i TBRTs kommuner når det kommer til prosjektering av veg.

Kommentar: Man vurderer at dette er tilstrekkelig ivaretatt ved utforming av planforslaget. Minste regulerte vegbredde er 4 meter kjørebane (og 1 meter sideareal på hver side) er tilstrekkelig slik at redningsbil vil kunne ta seg frem. Vegene er dimensjonert for liten lastebil.

Finn Pettersen: Tror at en utbygging av Høgåsmyra vil medføre større belastning på grøfter og rørsystemer på hans eiendom. Gbnr. er ikke oppgitt, men en Finn Pettersen er registrert på 125/1, nord for planområdet.

Kommentar: VA-rammeplan gir anvisninger for hvordan overvann skal håndteres, og vi vurderer at planen prinsipielt skal sikre at eksisterende rørsystemer i nærområdet ikke skal bli belastet i forbindelse med utbygging.

Fosen Renovasjon: Har ingen spesielle merknader, men er fornøyd med at det skal tilrettelegges for snuplass til stor bil.

Kommentar: Veger er dimensjonert for liten lastebil. Man vurderer at dette er tilstrekkelig utforming slik at renovasjonsbil vil kunne ta seg frem. Adkomstvegene er regulert med snuplass i endene.

Nettselskapet: Det må sikres en trase for høyspentkabel og område for ny trafostasjon siden planområdet ikke har nok kapasitet pr i dag.

Kommentar: Det er ikke lagt til rette fore eget areal for høyspenttrase i forbindelse med planforslaget. Dette vurderer man at man skal utarbeide ved detaljprosjektering av feltet.

Rissa vannverk: Gjør oppmerksom på at Rissa Vannverk eier infrastruktur når det gjelder vegføring. Evt. større forsyningsledninger må bekostes av utbygger. Ber om at de blir involvert i prosess og utbyggingsrekkefølge.

Kommentar: Dette detaljeres ikke gjennom reguleringsplan. Utbygger vil ta kontakt ved utbygging.

9.2 Merknader ved høring og offentlig ettersyn

Merknader etter høring og offentlig ettersyn med kommunens kommentarer og vurderinger kan ses i vedlegg 12.

10 Avsluttende kommentar

Vi vurderer at denne detaljreguleringsplanen vil tilrettelegge for etablering av varierte boligtyper både i nordlig og sørlig del av planområdet, slik at utbygging vil gi et bredt boligtilbud for mennesker og familier som er i forskjellige trinn i livet, uavhengig av hvilket byggetrinn som blir påbegynt først.

Planområdet har ellers en svært god plassering for mennesker som er glade i å bevege seg ute i naturen, og barn er tilgodesett i planen med gode solrike lekearealer som vil bli opparbeidet samtidig som boligene.

Man vurderer at kommunen vil få et godt boligtilbud for sine innbyggere ved gjennomføring av denne planen.

Ålesund, 12.05.2020, rev. 15.08.2020

proESS AS