

Arkivsak: 2019/185 - 89

Arkiv: L12

Saksbehandler: Mona Helene Balterud

## SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Nes eldreråd	03.03.2020
	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	03.03.2020
	Utvalg for oppvekst, helse og velferd	03.03.2020
	Utvalg for teknikk, næring og kultur	03.03.2020
	Formannskapet	10.03.2020

### 1.gangsbehandling av forslag til områdereguleringsplan for Runni

#### Rådmannens innstilling:

Forslag til områdereguleringsplan for Runni med plankart datert 03.12.2019, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 12.02.2020, legges ut til offentlig ettersyn i seks uker i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

## VEDLEGG:

1. Plankart, datert 03.12.2019
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.02.2020
3. Planbeskrivelse, datert 12.02.2020
4. Illustrasjonsplan, datert 13.11.2019
5. Innkomne merknader etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, samledokument
6. Sammendrag av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer, datert 12.02.2020
7. ROS-analyse, datert 03.12.2019
8. Trafikkanalyse, Trafikk-RAP-001, datert 02.12.2019
9. Gateterminal - sporingsanalyse, datert 04.09.2019
10. VA-rammeplan notat, RIVA-NOT, datert 11.11.2019
11. VA-rammeplan, GH001, datert 11.11.2019
12. Områdestabilitet, RIG-NOT-001, datert 12.11.2019
13. Grunnundersøkelser Runni, RIG-RAP-01, datert 13.08.2019
14. Miljøgeologisk undersøkelse, RIGm-RAP-001, datert 30.05.2019
15. Geoscanning av underjordiske elementer - rapport
16. Geoteknisk tredjepartskontroll, områdestabilitet, datert 11.10.2019

## SAMMENDRAG:

Saken gjelder utleggelse av forslag til områdereguleringsplan for Runni til offentlig ettersyn (høring). Planforslaget legger opp til et boligområde med ordinære boliger og boliger tilknyttet tjenesteyting, med nødvendig infrastruktur og grøntområder. Runnivegen 1 videreføres som grav og urnelund.

Reguleringsplanarbeidet for Runni skal sikre god og helhetlig utvikling av Runni-området. Det er ønskelig å tilrettelegge for en god blanding av ordinære boliger og omsorgsboliger. Dette skaper stor grad av normalitet for beboere med omsorgsbehov. Det vil også imøtekomme behovet for sentrale familieboliger i Årnes sentrum. Samlet gir dette et sammensatt nabolag som vil skape gode synergier. Rådmannen mener at Runni kan bli et spennende og fremtidsrettet boligområde, og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn for å få innspill til det videre arbeidet.

## SAKSOPPLYSNINGER:

### Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med områderegulering for del av Runni er å gi rammer for en fremtidig transformasjon av området til boligområde, samtidig som utviklingen av området skal ivareta kulturminneverdiene innenfor planområdet. Planen skal også tilrettelegge for et eventuelt salg av kommunens eiendom på Runni. Innenfor området skal det gis et variert tilbud av ordinære boliger og omsorgsboliger. Omsorgsboliger innenfor planområdet skal utvikles på en slik måte at de oppleves som normaliserte og integrerte i lokalsamfunnet.

Områdereguleringsplanen har høy detaljeringsgrad, med den hensikt at man skal kunne gå rett på byggesak på store deler av området.

### *Hvem vil bo på Runni og hvordan*

Nes kommune har behov for flere og differensierte boligtypologier, med fleksible og robuste løsninger. Kommunen har en boligstruktur med stor overvekt av eneboliger, og har behov for variasjon i boligtyper for ulike brukergrupper. Over 30 % av husholdningene i kommunen består av kun 1 person. 1/3 av kommunens befolkning er over 55 år, og hovedtyngden av veksten i kommunen vil komme i aldersgruppen over 65 år.

Leiligheter, rekkehus og townhouse, eventuelt med utleieenheter er en type boliger som vil supplere det øvrige boligtilbudet i kommunen. Området på Runni har et potensiale for å dekke en stor andel av kommunens anslåtte behov for boliger med ulike støttefunksjoner (omsorgsbolig HDO (heldøgnsomsorg), omsorgsbolig HDO-light, omsorgsbolig rus/psykiatri og Ungbo (ungdom mellom 17-23 år som ikke har mulighet til å skaffe egen bolig)) frem til 2050.

I tillegg til behov for boliger med støtte, øker etterspørselen etter sentrumsnære boliger på det ordinære boligmarkedet. En viktig forutsetning for et godt bomiljø er en boligsammensetning som motvirker segregering; at den er variert og derfor tiltrekker seg et bredt spekter av mennesker med ulike ønsker og behov, og ikke minst inkluderer de som faller utenfor dagens boligmarked.

På Runni er det en unik mulighet til å tilrettelegge for en stor beboervariasjon, og gi rammer som bidrar til et nabolag der man kan møtes på tvers av alder og bosituasjon. Barnefamilier er en generator for å tiltrekke seg øvrige beboergrupper uten omsorgsbehov. For å tiltrekke seg barnefamilier må man tilby boligtyper og uterom med spesielle kvaliteter, blant annet gode lekeplasser, nærhet til sentrum, skole og barnehage, og større leiligheter med minst 3 soverom.

#### *Forhold mellom omsorgsboliger og ordinære boliger*

Det er et mål for Nes kommune å legge til rette for utvikling av omsorgsboliger i et mest mulig normalisert nabolag. Reguleringsplanen åpner for at det kan etableres totalt ca. 300 boliger innenfor planområdet. Planen stiller krav om fordeling mellom omsorgsboliger og ordinære boliger, som vil tilsvare ca. 175 omsorgsboliger av ulike kategorier, og ca. 125 ordinære boenheter av ulike størrelser og typologier. Fordelingen som foreslås utgjør en ca. 55/45-fordeling mellom antall omsorgsboliger og ordinære boliger. Tilsvarende fordeling vil gjelde for areal til de ulike funksjonene. For å gjøre planen mer fleksibel er det lagt inn krav i reguleringsbestemmelsene at 45 % -55 % av boligene er omsorgsboliger.

Det antas at antall beboere per boenhet vil være høyere i ordinære boliger enn i omsorgsboligene. Det legges opp til et betydelig antall store leiligheter og rekkehus egnet for barnefamilier. Det forventes derfor at antall beboere kan fordele seg med ca. 40 % i omsorgsboligene og ca. 60 % i de ordinære boligene. Totalt sett legger planen til rette for ca. 500 beboere innenfor planområdet, fordelt mellom ca. 200 i omsorgsboliger og ca. 300 i ordinære boliger.

Det er i tillegg valgt en organisering og plassering av boligtyper hvor omsorgsboliger og ordinære boliger blandes sammen. Derfor har alle BKB-feltene fått et blandet formål. Ved å blande boligtyper innenfor hvert kvartal, kan man oppnå maksimal variasjon og samhandling på tvers av alder og bosituasjon. Det er kun BOP1 og 2 som har fått rent tjenesteytingsformål, da dette er den delen av planområdet som vurderes som best egnet til tjenesteyting knyttet til demens, rus og psykiatri, dersom det viser seg at denne typen tjenesteyting skal legges til Runni.

#### *Felleskap og synergier*

Ensomhet og utenforskap er en virkelighet for mange, og kan gjelde både for eldre og yngre. På Runni kan det tilrettelegges for gode og attraktive boliger tilpasset ulike gruppers behov. Ved å skape gode rom både inne og ute hvor folk i nabolaget kan møtes, bygges det et fellesskap som alle kan ha glede og nytte av. Det er en målsetting i planen at ulike beboergrupper skal kunne bo i samme bygg eller kvartal, og det skal etableres fellesarealer både utendørs og innendørs. Mange av omsorgsboligene vil naturlig dele funksjoner som oppleves som hjemme hos seg selv.

Området skal ha en felles møteplass med et tilbud for alle, det være seg babycafé, eldrecafé m.m. Plassering av en slik møteplass (dagsenter) er foreslått ved dagens bussterminal i krysset Runnivegen x Runnivegen, i felt BKB1. For nabolaget, og for å oppnå synergieffekter, er det en fordel at møteplassen har en synlig plassering.

Det legges opp til ulike funksjoner som kan deles innenfor hvert kvartal, og mellom både ordinære boliger og omsorgsboliger. Dette vil også bidra til økt fellesskap. Dette kan være fellesarealer som vaske- og tørkerom, gjesteleilighet, eller storkjøkken til felles måltider.

### *Barn og unges interesser*

Det legges som nevnt opp til et stort antall familieboliger i planområdet, og til et område som skal ha gode synergier internt i nabolaget. Dette vil være positivt for barn og unge som bor i området. I tillegg er det korte avstander til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og til sentrum. Med brede fortau, gateterminal for buss, gode interne gang- og sykkelforbindelser, og romslige uteområder, legges det opp til et trygt og godt område for barn og unge.

Det stilles krav til opparbeidelse av lekearealer for barn og unge i alle aldersgrupper innenfor planområdet. Det er også bestemmelser som stiller krav til trygge omgivelser, som fortau, belysning, sikkerhet rundt avfallshåndtering, evt. skjerming av områder for rus- og/eller psykiatriske m.m.

Det er foreslått etablert en generasjonspark sentralt i området. Parken skal ha et tilbud for alle aldersgrupper, og slik sikres et attraktivt uteareal også for ungdom.



*Illustrasjonsplan*

### **Om planområdet**

Planområdet omfatter gnr/bnr 167/102 m.fl., samt del av 167/220. Området ligger på et høydedrag rett nord for Årnes sentrum, på samme høyde som Årnes kirke. Terreng høyden ligger på ca. 148 moh. Under 2.verdenskrig ble planområdet bygget ut som tysk militærleir.

### *Planstatus*

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse, grav- og urnelund, næringsvirksomhet, friområde, samt fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. Området ligger delvis innenfor hensynssoner for flom og kulturminne-/ miljø.

### **Om planforslaget**

*Planforslaget som fremmes til politisk behandling består av:*

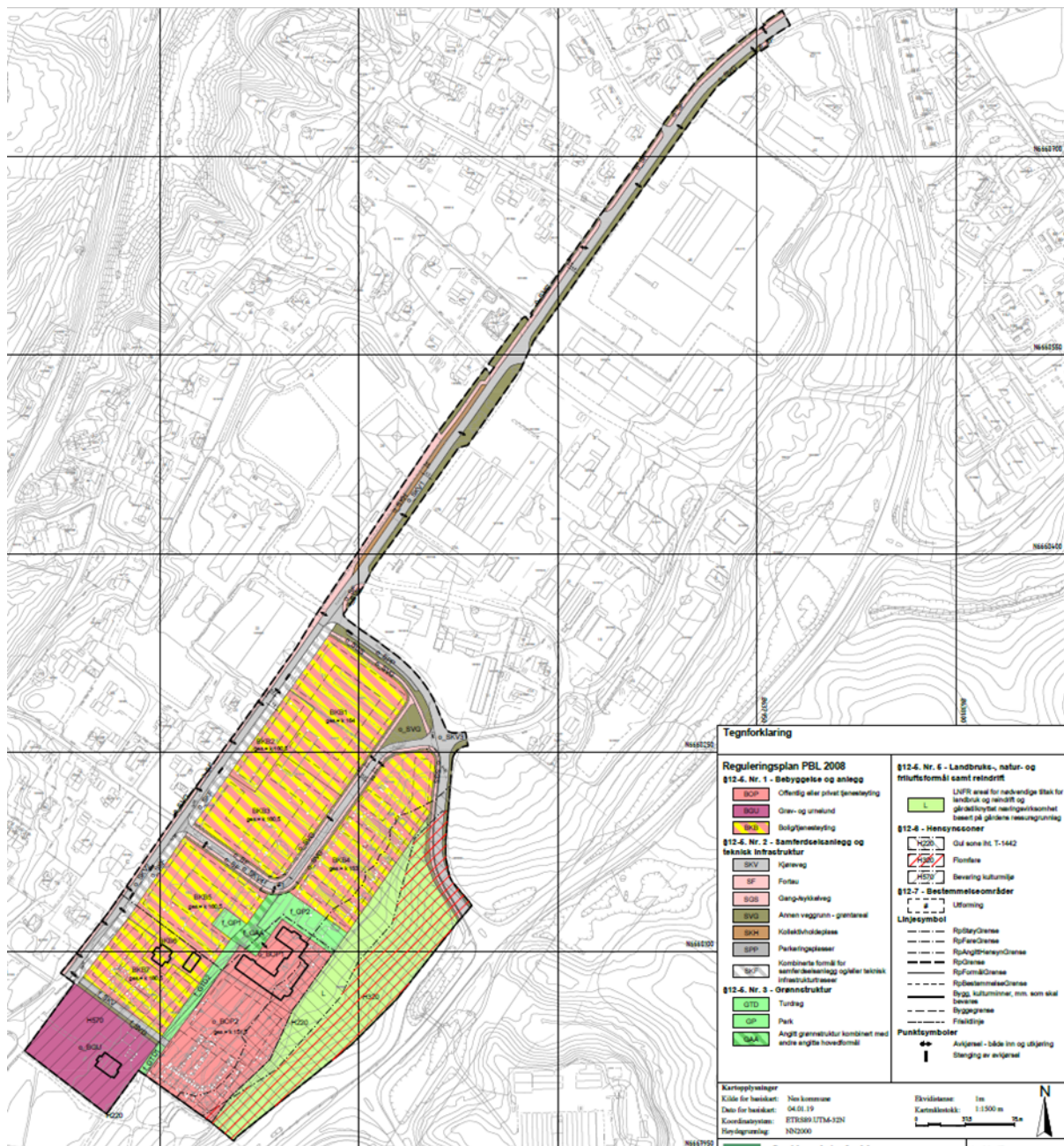
- plankart med målestokk 1:1500
- reguleringsbestemmelser
- planbeskrivelse med vedlegg

Planforslaget med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vil etter vedtak være juridisk bindende dokumenter.

### *Planområdets avgrensning*

I vest foreslås planområdet avgrenset av Runnivegen. Runnivegen nordover til Runnitunet inngår i planområdet for å etablere gateterminal for busser samt mulighet for å få utformet en god gatestruktur som ivaretar både myke trafikanter og motorisert trafikk. Mot sørøst er planavgrensningen lagt i formålsgrænse for grønnstruktur mot fv. 175, jf. kommuneplanens arealdel. I sør avgrenses planområdet mot eksisterende kirkegård.

Planområdets størrelse er ca. 81,7 daa.



Forslag til reguleringskart

### Byggehøyder og variasjon

Plankartet viser maks gesimshøyde innenfor de ulike delfeltene. Den største byggehøyden tillates i BKB1 og BKB4, altså i nord og øst. Her tillates en gesimshøyde på hhv. kotehøyde 164 og 163. Det tilsvarer maks 5 etasjer. I BKB2, 3, 5 og 7 tillates en maks gesimshøyde på kotehøyde 160,5. Det tilsvarer maks. 3 etg. Dette er for at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende boligområde.

Det er også tenkt å blande boligtypologiene for å skape variasjon i bebyggelsen og uterommene.

### Grad av utnyttelse

Reguleringsforslaget åpner for til sammen 34 600 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) innenfor planområdet, tilsvarende en utnyttelse på 78,7 %-BRA. Bevaringsverdig bebyggelse knyttet til Offiserbrakka, Løvstad og Rosenheim opprettholdes med eksisterende utnyttelse og høyde. Planen legger for øvrig til rette for at eksisterende bebyggelse erstattes av nybygg. Totalt legger planen opp til ca. 33 000 m<sup>2</sup> BRA nybygg.



### *Overordnede strukturer*

Det legges opp til en robust gatestruktur som kan tåle endringer over tid. Det foreslås å videreføre kvartalsstrukturen som bygger videre på den gamle militærleiren. Runnivegen forblir hovedgata gjennom området, og foreslås styrket med brede fortau for gange, sykkel og uformelle møter. Her foreslås det også boliger med forhager som viderefører det grønne preget fra boligområdet på vestsiden av Runnivegen.

Inne i planområdet vil det være store grønne gårdsrom, med mulighet for å gå i mellom dem.

Det etableres/opprettholdes siktlinjer mellom Runni gård og Årnes kirke, og mellom offiserbrakkka (NBSS eldre del) og Brudehaugvegen. Det legges et grøntdrag i forlengelsen av Leirvegen i aksene fra Runni gård til Årnes kirke. Grøntdraget får direkte forbindelse til kirkegården.

Grønnstrukturen skal binde området sammen, og gi planområdet et overordnet grønt preg. Grønnstrukturen skal også sikre god overvannshåndtering i området.

### *Trafikale forhold*

Det er rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av nye parkeringsplasser før dagens parkeringsløsning ved bussterminalen (BKB1 og BKB3) fjernes. Det sikres også at Runnivegen med kjøreveg (SKV1-2), fortau og annen veggrunn skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner i området. Det sikres også at Leirvegen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tilgrensende delfelt. Det samme gjelder for turdraget GTD1 og GTD2, mellom Leirvegen og kirkegården.

Det foreslås en ny gateterminal for buss langs Runnivegen ved ungdomsskolen. Dette er en arealeffektiv løsning, og frigjør samtidig store arealer ved dagens bussterminal. Det vises en enveiskjørt løsning for buss. Slik vil bussen alltid stoppe i sørgående retning ved ungdomsskolen, og på- og avstigning skjer på samme side av Runnivegen som skolen. Det er lagt opp til et kjøremønster fra Årnes sentrum, nordover langs Seterstøvegen til Runnivegen nord. Deretter kjører bussen sørover langs Runnivegen til Runni ungdomsskole. Planleggingen av gateterminal er gjennomført i dialog med Ruter.

Det legges opp til en drop-off-soner langs Runnivegen øst (langs dagens kollektivterminal). Øvrige parkeringsplasser ved dagens bussterminal foreslås spredt på ulike deler av planområdet, dels utformet med en mer bymessig løsning som del av et plassrom. For øvrig skal det meste av parkeringsbehovet i planområdet løses i parkeringskjellere.

### *Universell utforming*

Området skal være universelt utformet. Det vil si at uteområder, publikumsbygg og arbeidsbygg skal være utformet for alle brukergrupper uavhengig av funksjonsnedsettelse.

Når det gjelder bolig, benyttes begrepet tilgjengelig boenhet. Det vil si at alle hovedfunksjoner finnes på inngangspartiet; entré, stue, kjøkken, bad, og minst ett soverom. Dimensjonerende faktor er plassen rullestolen trenger for manøvrering og bruk. Det er derfor gitt en prosentsats på hvor mange av boligene som skal være minimum tilgjengelige. Her foreslås at minst 50 % av leiligheter under 51m<sup>2</sup> skal være tilgjengelig boenhet. Alle leiligheter over 50m<sup>2</sup> skal være tilgjengelig boenhet.

Når det kommer til størrelse på leiligheter, er det utformingen av leilighetene og hvor tilgjengelige de er, som avgjør hvor mange som kan benytte dem og bo der. Jo flere ordinære leiligheter som er tilgjengelige på markedet, jo flere er det som kan bo hjemme lenger, og livet ut, fordi boligen har en utforming som gjør at man kan være selvstendig, og/eller har plass til å motta hjelp i eget hjem. Dette kan igjen være et virkemiddel slik at det blir behov for færre omsorgsleiligheter, fordi flere bor i tilgjengelige ordinære boliger. Dersom det bygges flere tilgjengelige boenheter, er det en mer økonomisk gunstig løsning enn å senere bygge om boliger for å gjøre dem tilgjengelige.

### *Kulturminner*

Sørvestlige deler av planområdet inngår i hensynssone for bevaring av kulturminner og kulturmiljøer knyttet til Stasjonsbyen Årnes, ref. kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030. Enkeltbygg innenfor planområdet er registrert som særlig verdifulle. Dette gjelder offiserbrakkene i NBSS, Leirvegen 4 (BOP1), den gamle villaen i Runnivegen 1 (BGU), samt bolig og garasje i Runnivegen 13 (BKB6). Området er i reguleringsforslaget videreført som hensynssone. De bevaringsverdige bygningene er markert i plankartet som bygg som forutsettes opprettholdt. Det er foreslått bestemmelser som skal bidra til å sikre bygningenes bevaringsverdi, og at omkringliggende nybygg skal trappes ned mot bevaringsverdig bebyggelse.

En av militærbrakkene samt teglsteinsbygget beliggende i BKB5 og GP1, benevnes som bygg med transformasjonspotensiale. I et verneperspektiv har militærbrakka størst verneverdi, og anbefales som det bygget som i tilfelle bør bevares dersom noen av disse byggene skal settes i stand. Begge byggene ligger sentralt i området, og legger beslag på verdifullt areal og føringer for tilgrensende områder. Det er derfor ikke valgt å verne disse byggene.

### *Klima og energi*

Det legges til rette for bruk/lading av el-bil, og for god og enkel tilgjengelighet for gående og syklende. Det skal bygges tett, noe som gir et bedre klimaregnskap. I tillegg skal det benyttes bærekraftige materialer i ny bebyggelse, med hovedvekt av tre. Det stilles også krav om etablering av grønne tak ved flate tak over øverste nivå på blokkbebyggelse.

Overvann skal håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien: Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, areal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier.

Sammen med søknad om rammetillatelse til ny bebyggelse/anlegg innenfor området skal det foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i anleggsfase og permanent fase.

### **Planprosessen**

Planprosessen startet i mars 2019. Det ble varslet oppstart av planarbeidet 04.04.2019, og det kom inn 12 innspill innen fristen 30.april 2019. Disse følger som vedlegg 6 og 7.

I prosessen med utarbeidelse av områdereguleringsplan for Runni ble konseptstudiet lagt inn som første del av arbeidet. Saken ble fremmet til politisk forankring i tidligfase, og vegvalg på bakgrunn av konseptstudiet. Det ble valgt en blanding av konseptene «Gata» og «Parken», og dette alternativet dannet grunnlaget for det videre arbeid med selve reguleringsplanarbeidet.

For å ivareta kommunestyrets vedtak om dialog med næringsaktører jf. PS 18/19 vedtatt den 12.03.2019, ble det avholdt et seminar i november 2019 hvor blant annet næringsaktører og politikere ble invitert. Hensikten med seminaret var at næringsaktørers perspektiv kan bringes inn i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det ble klart at det må være en grad av fleksibilitet i reguleringsplanen for utvikling av de enkelte tomtene for at utbyggere skal finne det interessant.

Det har også foregått en parallell prosess vedr. anskaffelse av omsorgsboliger.

### *Medvirkning*

I reguleringsprosessen har det vært lagt opp til stor grad av medvirkning. I arbeidet med konseptvalg, har det vært medvirkning både internt i administrasjonen og eksternt. Det ble avholdt et åpent medvirkningsseminar den 10.04.2019 i Nes rådhus. Innspill fra medvirkningsseminaret er inkludert i prosessen med konseptstudiet, og brakt videre inn i



reguleringsplanarbeidet. Det er også avholdt grunneiermøte med beboere innenfor planområdet, og møte med Ruter ang. ny gateterminal.

## **Utvikling av området**

### *Etappevis utvikling av planområdet*

Det er vektlagt at planområdet kan utvikles i etapper, i forhold til dagens bruk og tilstand på bygningsmassen i dag. Tidsaspektet er uvisst. Det er tenkt at BKB3 og BKB5 i plankartet kan utvikles i fase 1. BKB1 foreslås som fase 2, og BKB 4 som fase 3. Eneboligene innenfor planområdet ligger i feltbenevnelsen BKB6 og BKB7. Disse feltene reguleres med en mulighet for fortetting/transformasjon, men det presiseres at en slik evt. utvikling vil komme på lang sikt. Bolighus og garasje, Løvstad (gbnr. 167/85) i felt BKB6 foreslås ikke tillatt revet i reguleringsplanen (se bestemmelsene pkt. 6.2.1).

### *Kommunens eiendom og modell for utbygging*

Det er ikke tatt endelig stilling til om kommunen selv vil være utbygger, om det er aktuelt med ulike samarbeidsmodeller med private aktører, eller om hele området selges etter vedtatt områdereguleringsplan.. Det legges derfor opp til at disponeringen av området skal være robust og uavhengig av eierforhold, og at dette avgjøres i andre prosesser. Det vises for øvrig til politisk sak 119/19 om plan for videreutvikling av omsorgstilbudet i Nes kommune, samt sak om anskaffelse av omsorgsboliger behandlet i kommunestyret 04.02.2020 ( sak 7/20).

## **Relevante planer og vedtak**

### *Planer*

Kommuneplan for Nes

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2030 vedtatt 15.10.2013
- Oppdatering avmål og strategier, Vedtatt 03.09.19, sak nr.89/19
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 03.09.19, sak nr. 89/19

Kommunedelplan for Årnes vedtatt 18. juni 2019, sak nr. 65/19

Kommunedelplan klima, energi og miljø 2019-2030, vedtatt 28. mai 2019 sak 44/19

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017–2030 vedtatt 21.11.2017, sak 142/17

Handlingsprogram med budsjett 2020 og økonomiplan 2020-2023, vedtatt 17.12.202, sak 157/19

### *Vedtak*

Anskaffelse av omsorgsboliger behandlet i kommunestyret 04.02.2020, sak 7/20

Plan for videreutvikling av omsorgsboligtilbudet i Nes kommune, behandlet i kommunestyret 05.11.2019, sak 119/19

Utredning av behov og løsning for gravplasser behandlet i kommunestyret 17.12.2019, sak PS 166/19

## **VURDERING:**

Rådmannen mener at reguleringsplanen gir gode rammer for en fremtidig transformasjon av området til boligområde, samtidig som utviklingen av området ivaretar kulturminneverdiene innenfor planområdet.

Rådmannen mener at planforslaget legger opp til en god sammensetning av beboere, og slik søker å hindre segregering mellom ulike befolkningsgrupper. Planen tilrettelegger for at folk kan møtes og utvikle fellesskap. Det vil kunne bidra til synergieffekter ved at unge og gamle, friske og

pleietrengende hjelper hverandre i hverdagen. Flexibilitet i boligmassen vil gjøre det enkelt å tilpasse boligene til endrete behov gjennom et livsløp. Dette vil gjøre det mulig å kunne bli boende i området over tid, og bidra til et stabilt bomiljø. Dette er viktig for å skape et sosialt bærekraftig område.

#### *Forhold mellom omsorgsboliger og ordinære boliger*

Reguleringsplanen åpner opp for en andel på maks 55 % omsorgsboliger, mens de øvrige boliger er ordinære boliger. Rådmannen vurderer dette som en god fordeling av beboergrupper. Dette behovet vil imidlertid stadig være under endring. Det er derfor lagt inn en mulighet for justering mellom 45 %- 55 %. Slik det ser ut nå kan imøtekomme kommunens behov for boliger med støttefunksjoner frem til 2050. I og etter høringsperioden må det vurderes nærmere om det er en god fordeling i forhold til et godt bomiljø og om det er rett nivå å jobbe videre ut i fra.

#### *Byggehøyder og variasjon*

Det åpnes opp for maksimalt 5 etasjer innenfor planområdet. Begrensningen av høydene er gitt i maksimal kotehøyde i kart og bestemmelser. Med planområdets beliggenhet vurderer rådmannen det som viktig med nedtrapping i ny bebyggelse mot Årnes kirke og småhusbebyggelsen i vest. Den østre delen av planområdet tåler større byggehøyder, vil skjerme minst mulig i forhold til sol, og vil ha en støydempende effekt for resten av planområdet. Det er viktig at bebyggelsen ikke blir høyere enn 4, stedvis 5 etasjer, pga. silhuettdannelse og forholdet til kirkespiret ved Årnes kirke.

#### *Trafikksikkerhet*

Rådmannen mener at det nye kjøremønsteret vil bidra til en opprydding i trafikkbildet, og vil gi en tryggere og mer oversiktlig situasjon for skoleelever og øvrig trafikk til og fra skolen og den nye barnehagen. En gateterminal for buss gir også en mer arealeffektiv løsning, og frigir verdifulle arealer til andre formål. At parkering i hovedsak skal skje under bakken, gir et tryggere og bedre bomiljø, både innenfor planområdet, og i nabolaget for øvrig.

#### *Jordvern*

Ved varsel om oppstart inkluderte planområdet noe dyrket mark øst for bebyggelsen. Jordet nord øst for bebyggelsen i planområdet er tatt ut. Jordet sørøst for bebyggelsen foreslås regulert til LNFR – landbruk-, natur- friluftsmål samt reindrift og har hensynsone for flomfare.

#### *Brannhistorisk stiftelse*

Brannhistorisk stiftelse Nes har hatt tilholdssted innenfor planområdet, i Runnivegen 15. Stiftelsen har holdt til her siden 2002, og har samlet på det gamle brannmateriellet som er brukt i Nes siden 1928. Planforslaget legger til rette for at bebyggelsen kan saneres. Stiftelsen ønsker å bli værende i området. Det er ikke i forbindelse med planforslaget vurdert alternative lokaler for stiftelsen.

#### *Kulturmiljø*

De særskilt kulturminneregistrerte byggene på området (offiserbrakkka, bolighuset ved Rosenheim, samt bolig og garasje ved Løvstad) gis bestemmelser som bidrar til å opprettholde bygningenes verneverdi. Det foreslås bestemmelser om at eventuelle nye tiltak skal tilpasses kulturminnene og kulturmiljøet. Reguleringsplanen angir begrensede høyder på omkringliggende felt. I tillegg stilles det krav om at bebyggelse skal avtrappes mot gravlund og mot bevaringsverdige bygg.

Det har vært kjent at det ligger bunkerser knyttet til Runni leir fra andre verdenskrig under planområdet. I forbindelse med reguleringsarbeidet er det gjennomført undersøkelser av underjordiske bygningsstrukturer, se vedlegg 15. Undersøkelsene har avdekket 4 mindre bygningsstrukturer i nordre del av byggeområdet. Konstruksjonene er ikke sammenhengende og ikke tilgjengelige. Det vurderes derfor at anleggene har begrenset verdi. Kravet til parkeringsdekning i underjordisk garasjeanlegg vil være mulig å oppfylle uten å rive strukturene, men de foreslås ikke avsatt til hensynsone for bevaring.

### *Klima, energi og miljø*

Planforslaget legger opp til høy utnyttelse og dermed mange boenheter tett på Årnes sentrum og i gangavstand til kollektivknutepunkt. Boliger og virksomheter innenfor området er dermed ikke bilbasert. Planforslaget medfører transformasjon og bedre utnyttelse av allerede bebygde arealer. Planforslaget er i samsvar med kommunens intensjoner i kommunedelplan for klima, energi og miljø.

Planforslag som nå er utarbeidet åpner for en rekke muligheter til å utvikle en del av Årnes og samtidig setter noen rammer. Rådmannen ønsker nå innspill til planforslaget før det bearbeides videre.

### **Hjemmelsgrunnlag / rettsregler**

Plan- og bygningsloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det er avsatt midler til arbeidet med områdereguleringsplan for Runni i økonomiplan for 2019-2022. Rådmannen vil fremme egne saker vedr. øvrige prosesser og beslutninger.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til opparbeidelse av infrastruktur, og en oppgradering av gatenettet med tilhørende arealer i planområdet. Både Runnivegen og Leirvegen er kommunale veger, og det vil derfor være kostnader knyttet til dette. Det vil også være kostnader knyttet til opparbeidelse av ny gateterminal i Runnivegen.

### **Administrative konsekvenser**

Ingen.

### **Andre konsekvenser**

Hensynet til barn og unge, universell utforming, miljømessige konsekvenser er ivaretatt i arbeidet med områdereguleringsplanen.

### **Alternativ innstilling**

Dersom reguleringsplanen ønskes endret før utleggelse til offentlig ettersyn kan det gjøres følgende vedtak:

*Forslag til områdereguleringsplan for Runni sendes tilbake til rådmannen for korrigeringer på følgende punkter:*

- ...
- ...

### **KONKLUSJON:**

Rådmannen anbefaler å legge forslag til områdereguleringsplan for Runni ut til offentlig ettersyn.