

PLANBESKRIVELSE OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUNNI



Dato: 12.02.2020

Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	<i>Hensikten med planen</i>	5
1.2	<i>Forslagsstiller og tiltakshaver</i>	6
1.3	<i>Vurdering av konsekvensutredning</i>	7
1.4	<i>Planprosessen</i>	7
2	Planforslaget	7
2.1	<i>Planforslagets hovedidé og hovedgrep</i>	7
2.2	<i>Avgrensning av planområdet</i>	9
2.3	<i>Reguleringsformål og eierform</i>	11
	Reguleringsformål	11
	Hensynssoner	12
	Eierform	12
2.4	<i>Utnyttelse og byggehøyder</i>	12
	Utnyttelse	12
	Byggehøyder	13
2.5	<i>Estetikk</i>	13
2.6	<i>Leke- og uteoppholdsarealer</i>	14
2.7	<i>Bokvalitet</i>	14
2.8	<i>Veg og trafikk</i>	15
	Runnivegen (SKV1, SKV2 og SKV3)	15
	Leirvegen (SKV4)	16
	Felles kjøreveg (f_SKV)	16
	Atkomst	16
	Parkering	16
	Kollektivholdeplass	17
	Sidearealer langs veger	17
	Trafikksikkerhet	17
2.9	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	17
2.10	<i>Grønnstruktur</i>	18
2.11	<i>Universell utforming</i>	19
2.12	<i>Teknisk infrastruktur</i>	20
	Overvannshåndtering	20
	Elektrisitet og annet ledningsnett	20
	Fjernvarme	20
	Renovasjon	21
2.13	<i>Miljøfaglige forhold</i>	21
2.14	<i>Risiko- og sårbarhet</i>	21
2.15	<i>Rekkefølgebestemmelser</i>	21
2.16	<i>Illustrasjoner</i>	22
3	Konsekvenser av planforslaget	25
3.1	<i>Konsekvenser ift. overordnede planer og mål</i>	25
3.2	<i>Samfunnmessige konsekvenser</i>	25
	Boligtall og beboersammensetning	25
	Arbeidsplasser, offentlig og privat service	26
	Bærekraftig utvikling	26
3.3	<i>Landskap og estetikk</i>	27
3.4	<i>Bokvalitet, leke- og uteoppholdsarealer</i>	28
3.5	<i>Veg og trafikk</i>	28
	Kjøreveg og atkomst	28
	Busstrafikk	29

Fortau og gang- og sykkelveg.....	29
Parkering.....	30
3.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	30
3.7 Grønnstruktur.....	31
3.8 Konsekvenser for barn og unge.....	31
3.9 Universell utforming.....	32
3.10 Konsekvenser for folkehelse.....	32
3.11 Teknisk infrastruktur.....	33
3.12 Miljøfaglige forhold.....	33
Forurenset grunn.....	33
Bygningsavfall.....	34
Luftforurensning.....	34
Støy.....	34
3.13 Jordvern, landbruk.....	34
3.14 Konsekvenser for naturmangfold.....	34
§8 Kunnskapsgrunnlaget.....	34
§ 9 Føre var prinsippet.....	34
§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning.....	35
§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.....	35
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.....	35
3.15 Risiko og sårbarhetsanalyse.....	35
Overvannshåndtering.....	35
Lokalstabilitet.....	37
Trafikksikkerhet.....	37
Anleggsgjennomføring.....	38
3.16 Juridiske konsekvenser.....	38
4 Medvirkning i planprosessen.....	39
5 Beskrivelse av planområdet slik det er i dag.....	39
5.1 Beliggenhet.....	39
5.2 Eiendomsforhold.....	40
5.3 Eksisterende bebyggelse.....	41
5.4 Terrengforhold, landskap, vegetasjon.....	43
5.5 Veg- og trafikkforhold, herunder parkering.....	44
5.6 Teknisk infrastruktur.....	45
5.7 Verneinteresser (kultur / natur).....	45
5.8 Grunnforhold.....	46
5.9 Flomfare.....	49
5.10 Miljøforhold.....	50
6 Planstatus.....	51
6.1 Kommuneplan/ kommunedelplaner.....	51
Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 03.09.2019.....	51
Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2030, vedtatt 15.10.2013.....	52
Kommunedelplan for Årnes 2019-2030, vedtatt 18.06.2019.....	53
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030, vedtatt 21.11.2017.....	54
Kommunedelplan for klima, energi og miljø 2019-2030, vedtatt 28.05.2019.....	55
Strategiplan for SLT-arbeidet 2018-2021.....	56
6.2 Reguleringsplaner og retningslinjer.....	56
6.3 Regionale føringer.....	57
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015.....	57
6.4 Nasjonale føringer.....	58
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, vedtatt ved kgl. res. 14.05.2019.....	58

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. 26.09.2014	58
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt ved kgl.res. 28.09.2018	58
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt ved kgl.res. 01.09.1989	58
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)	59
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)	59
Flaum- og skredfare i arealplanar, Retningslinje nr. 2/2011, rev. 22.05.2014.....	59
Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019	59
Naturmangfoldloven.....	60

1 Bakgrunn

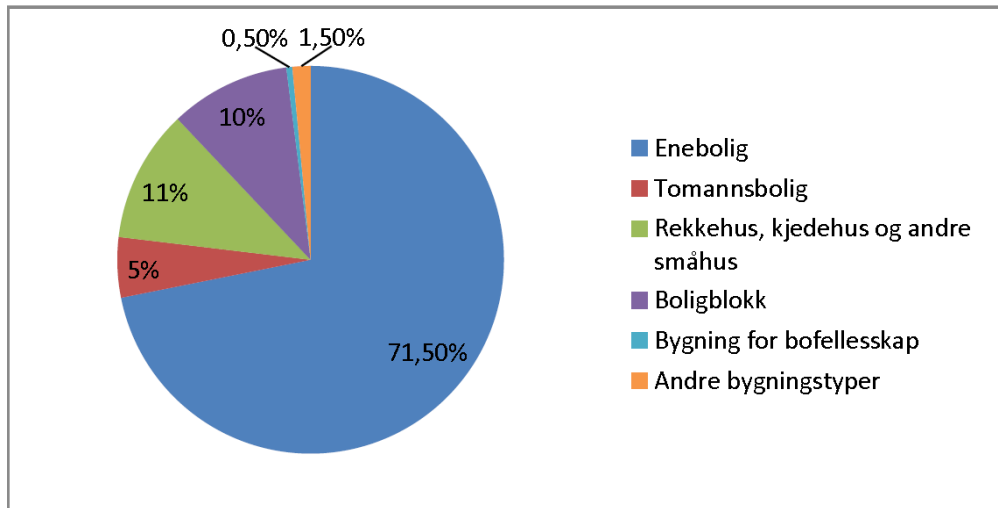
1.1 Hensikten med planen

Reguleringsplanarbeidet for Runni skal sikre god og helhetlig utvikling av Runni-området. Runni er et sentralt område i Årnes sentrum, og kan bli et spennende og fremtidsrettet boligområde. Det er ønskelig å tilrettelegge for en god blanding av ordinære boliger og omsorgsboliger. Dette vil imøtekomme behovet for sentrale familieboliger i Årnes sentrum, samt imøtekomme kommunens behov for omsorgsboliger i årene som kommer. Et slikt boligområde vil skape stor grad av normalitet for beboere med omsorgsbehov. Til sammen gir dette et sammensatt nabolag som vil skape gode synergier.



Figur 1-1: Planområdet ligger sentralt i Årnes sentrum

Nes kommune har en boligfordeling med høy andel eneboliger, og liten tilgang på leiligheter og mindre boenheter gir en ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Tallene gir en indikasjon på at det i årene fremover vil være behov for flere boliger med ulik størrelse og innretning, for å kunne møte fremtidig boligbehov hos eldre innbyggere som ikke lenger kan eller ønsker å bo i enebolig. Samtidig gis yngre enslige og/eller par som ønsker å etablere seg i Nes en mulighet til å komme inn på boligmarkedet.



Figur 1-2: Fordeling av boligtyper i Nes per 2019 (SSB)

«Det er i den eldste delen av befolkningen vi vil se den største veksten de neste tjue årene. Dette innebærer et økende press på helse- og velferdstjenestene, og påvirker også boligbehovet og hva slags type boliger Nes kommune vil trenge mer av fremover. Samtidig med den kraftige veksten i de eldste aldersgruppene, er det et poeng å legge til rette for at unge innbyggere i starten av voksenlivet skal gis muligheten til å etablere seg og bo i Nes.» (Høringsforslag helhetlig boligstrategi 2020-2032)

Planarbeidet bygger på Asplan Viaks Mulighetsstudie for Runni-området, rapport datert 19.12.2017. Mulighetsstudien ble utarbeidet i forbindelse med revisjon av kommunedelplan for Årnes. Studien viser prinsipper og konseptuelle hovedgrep for hvor og hvordan fremtidige omsorgsboliger kan lokaliseres på Årnes, som et innspill til arealformål i kommunedelplanen. Mulighetsstudien tallfester forventete arealbehov basert på fremskrevne behov for omsorgsboliger av ulike typer i ulike etapper frem mot 2050.

Som grunnlag for arbeidet med områderegulering, ble det i perioden mars-mai 2019 utarbeidet en konseptstudie på bakgrunn av mulighetsstudien. Konseptstudien tar for seg en utviklingsperiode frem til 2050. Reguleringsplanen skal legge til rette for en utvikling av Runni på en måte som integrerer omsorgsboliger av ulike kategorier med et betydelig innslag av ordinære boliger, og slik bidra til å dekke kommunens behov for omsorgsboliger frem mot 2050.



Figur 1-3: Det planlegges for et mangfoldig bomiljø på Runni, med en variert beboersammensetning. Illustrasjon fra konseptstudien 2019.

1.2 Forslagsstiller og tiltakshaver

Forslagsstiller og tiltakshaver Nes kommune. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Multiconsult Norge AS for Nes kommune.

1.3 Vurdering av konsekvensutredning

Både i gjeldende kommuneplan og gjeldende kommunedelplan for Årnes avsettes planområdet dels til boligformål (nåværende og fremtidig), dels til offentlig eller privat tjenesteyting. Kommunedelplan for Årnes avsetter området i stor grad til institusjon, med bestemmelse som også åpner for boliger.

Forslaget til områdereguleringsplan for del av Runni utformes slik at den i hovedtrekk vil være innenfor rammene gitt i overordnede planer. Reguleringsplanforslaget vil dermed være i samsvar med overordnede planer og anses derfor tilstrekkelig konsekvensutredet på overordnet nivå.

Forslaget anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Eventuelle «mindre» endringer fra overordnet plan må redegjøres for i reguleringsplanbeskrivelsen, og virkningene av foreslåtte endringer må beskrives.

Kommunen som ansvarlig myndighet etter forskrift om konsekvensutredninger har besluttet at områdereguleringen ikke utløser konsekvensutredningsplikt, ref. forskrift om konsekvensutredninger.

1.4 Planprosessen

Planprosessen startet i mars 2019. Tidlig i planarbeidet ble det vurdert viktige premisser og temaer som skulle legges til grunn for planarbeidet. I perioden mars til mai 2019 utarbeidet arkitektkontoret Pir II med bistand fra Multiconsult en konseptstudie, som viser to ulike konsepter for utvikling av området. Hensikten med konseptstudien var å undersøke ulike måter å utvikle Runni-området på, og velge alternativ for videreføring til områdereguleringsplan. Kommunestyret vedtok 18.06.2019 å videreføre planarbeidet som en kombinasjon mellom konseptene «Gata» og «Parken» (PS 68/19).

Det ble avholdt medvirkningsmøte/idéverksted i forbindelse med saken 22.03.2019. En rekke deltakere fra kommunen deltok sammen med Pir II og Multiconsult. Formålet med verkstedet var at de som arbeider i kommunen skal komme med innspill til utvikling av konseptstudiet.

Det ble avholdt åpent møte 10.04.2019 i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet hvor alle kunne komme med innspill. Innspillene ble innarbeidet i det videre arbeidet med konseptstudiet og reguleringsforslaget.

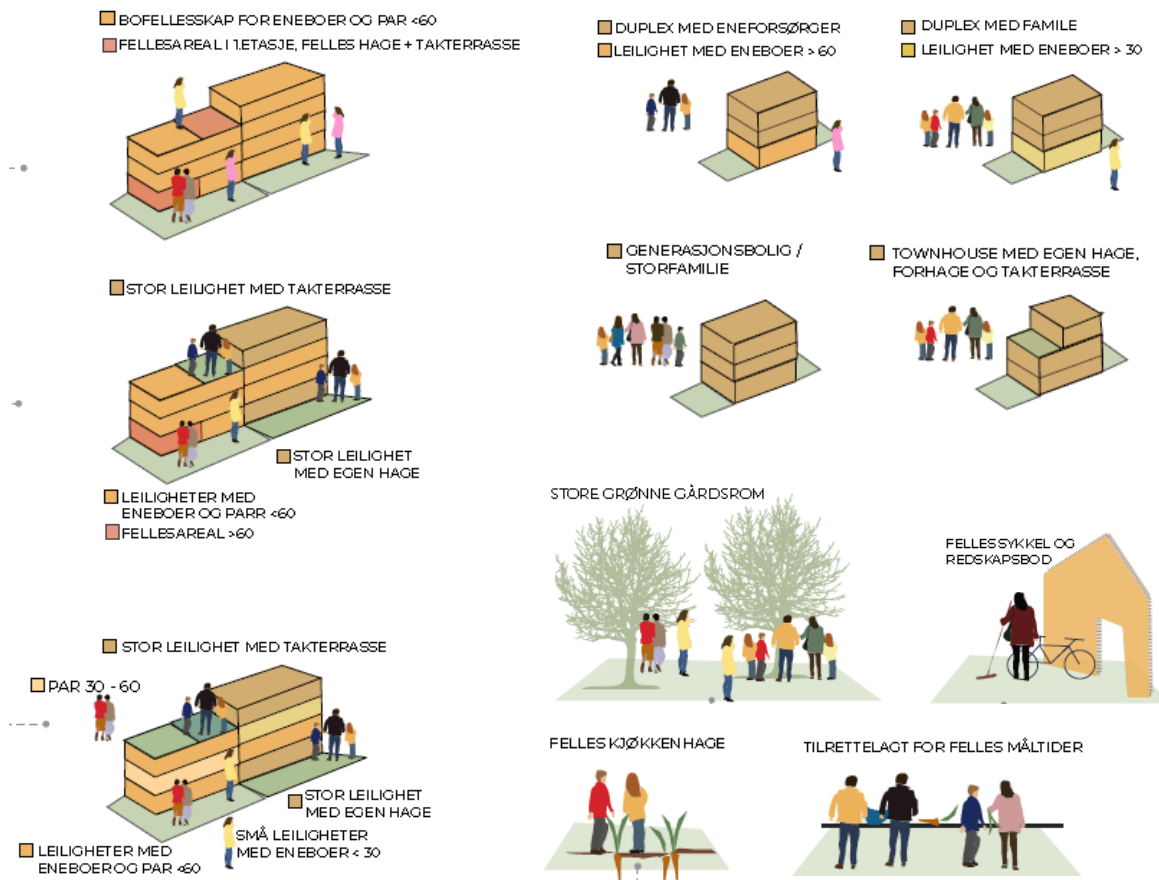
Ved varsel om oppstart av planarbeid i april 2019 kom det inn 12 merknader. Merknadene er vedlagt, i tillegg til et sammendrag med kommunens kommentarer til merknadene.

2 Planforslaget

2.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Hensikten med områderegulering for del av Runni er å gi rammer for en fremtidig transformasjon av området til ordinære boliger og omsorgsboliger, samtidig som utviklingen av området skal ivareta kulturminneverdiene innenfor planområdet.

Omsorgsboliger innenfor planområdet skal utvikles på en slik måte at de oppleves som normaliserte og integrerte i lokalsamfunnet. Å skape følelsen av å høre til er også kriminalitetsforebyggende. Tilhørighet oppnås gjennom bomiljøer som oppleves trygge, inkluderende og gir mulighet for aktivitet og fellesskap.



Figur 2-1: Tenkte bebyggelsesstrukturer på Runni som skaper variasjon i beboergrupper (fra Konseptstudien)

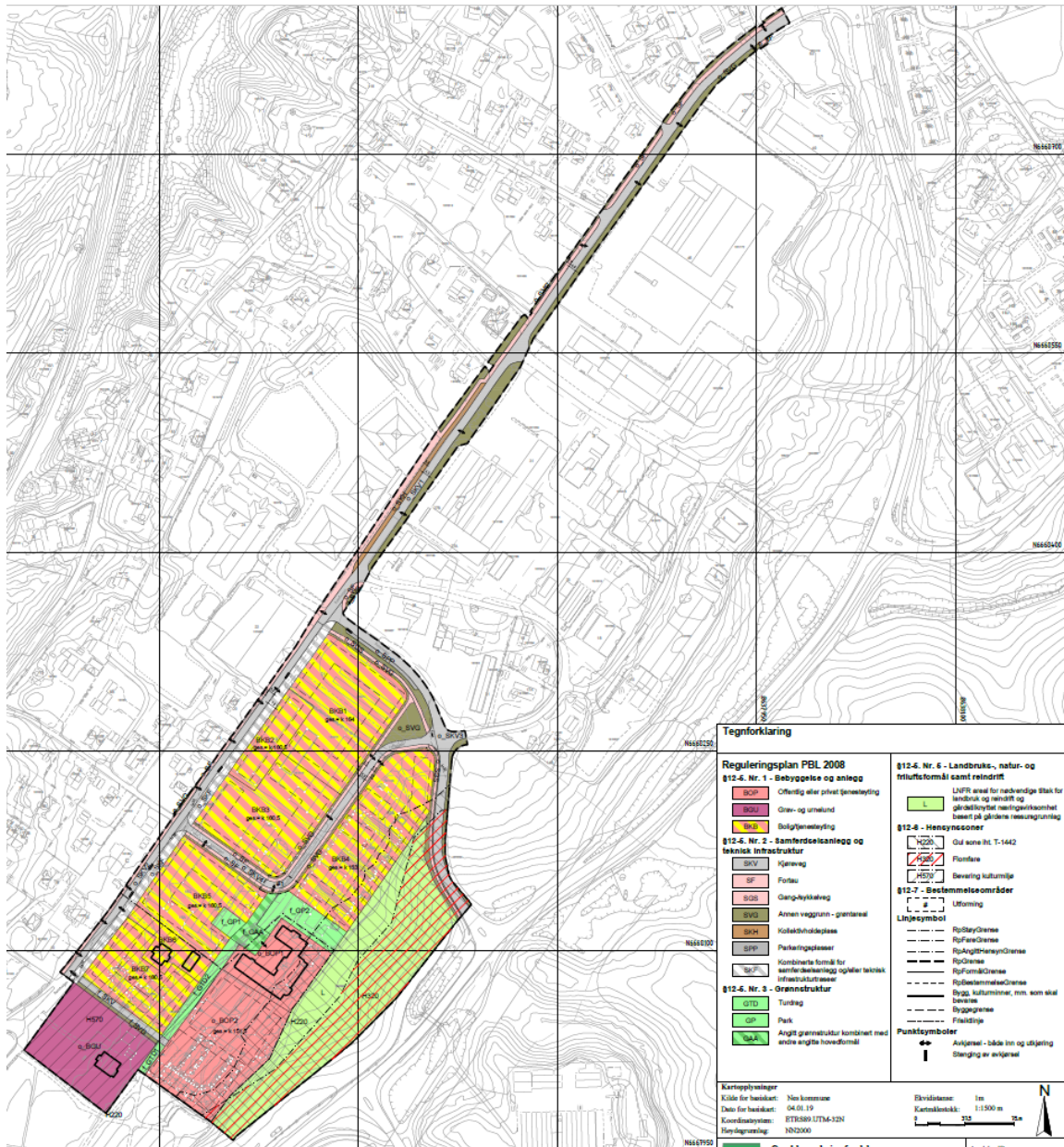
Gatenettet reguleres til offentlige vegformål. I Runnivegen foreslås det videreføring av fortau mot nord. Gang-/sykkelveg langs Runnivegen øst innarbeides i reguleringsplanen. Bussterminalen foreslås endret til gateterminal langs vestsiden av Runnivegen med direkte tilknytning til skolene. Grepet forutsetter at Runnivegen blir envegskjørt for buss fra nord mot sør og øst. Leirvegen foreslås rettet ut for å gjenskape siktaksen mellom Runni gård og kirkegården. Leirvegen foreslås dessuten forlenget til Runnivegen. Det legges opp til tosidig fortau langs Leiregen. Parkering foreslås i hovedsak lagt under bakken.



Figur 2-2: Illustrasjonsplan

2.2 Avgrensning av planområdet

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.



Figur 2-3 Forslag til reguleringskart

Planforslaget består av:

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

2.3 Reguleringsformål og eierform

Reguleringsformål

Tabell 1 Arealtabell over reguleringsformål i plankartet

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (2)	9297,5
1700 - Grav- og umelund	4972,1
1803 - Boligtjenesteyting (7)	29676,8
Sum areal denne kategori:	43946,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (4)	9134,1
2012 - Fortau (7)	4236,4
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	572,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (20)	5776,3
2073 - Kollektivholdeplass	512,6
2082 - Parkeringsplasser	180,2
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2)	2268,6
Sum areal denne kategori:	22681,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3030 - Turdrag (2)	896,1
3050 - Park (2)	1652,2
3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	593,9
Sum areal denne kategori:	3142,2
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (m²)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	11959,1
Sum areal denne kategori:	11959,1
Totalt alle kategorier:	81728,7

Hensynssoner

Tabell 2 Arealtabell over hensynssoner i reguleringskartet

Hensynsonetabell	
§132-6 Hensynssoner	Areal m²
Bevaring av kulturmiljø - H570	21899
Faresone flomfare - H320	9455,8
Støy gul støysone - H220_2	0
Støy gul støysone -H220_1	18283,7
Sum areal denne kategori:	49638,5

Hensynssone H220_2 er oppgitt som 0,0 m². Dette er et ikke målbart areal i søndre hjørne på grav- og urnelund.

Eierform

Reguleringsformålet offentlig eller privat tjenesteyting (helse- /omsorgsinstitusjon) åpner for at enkelte felt eller enkelte bygg etter en nærmere vurdering fra kommunens side kan være privat. Arealer avsatt til samferdselsformål langs Runnivegen og Leirvegen skal være offentlig. Atkomstvei i sør skal være felles for tilliggende eiendommer. Grønnstruktur – turdrag og park skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet, men forutsettes å være åpen for allmennheten. Grav- og urnelund skal være offentlig.

2.4 Utnyttelse og byggehøyder*Utnyttelse*

Reguleringsforslaget åpner for til sammen 34 600 m² bruksareal (BRA) innenfor planområdet, tilsvarende en utnyttelse på 78,7 % -BRA. Bevaringsverdig bebyggelse knyttet til Offiserbrakkka, 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 m² BRA nybygg.

Utnyttelse på de enkelte felt skal ifølge reguleringsforslaget være:

Tabell 3: Tabell som viser fordeling av utnyttelse pr. felt i henhold til planforslaget

Felt	Maks. tillatt bruksareal (BRA)	Utnyttelse (% -BRA)
BKB1	6 500 m ²	104,0 %
BKB2	1 850 m ²	102,0 %
BKB3	5 150 m ²	95,8 %
BKB4	8 100 m ²	118,4 %
BKB5	4 500 m ²	100,4 %
BKB6	368 m ² (eksisterende bebyggelse opprettholdes)	26,8 %

BKB7	3 250 m ²	91,8 %
BOP1	1196 m ² (eksisterende bebyggelse opprettholdes)	41,5 %
BOP2	3650 m ²	56,9 %

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at andelen helse-/omsorgsinstitusjon (omsorgsboliger og støttefunksjoner) skal utgjøre ca. 55 % av totalt bruksareal innenfor planområdet, og andel ordinære boliger ca. 45 %. Dette tilsvarer ca. 19 000 m² bolig og ca. 15 600 m² helse - omsorgsinstitusjon. Eventuelle Ungbo-enheter skal inngå i andelen helse- og omsorgsinstitusjon. BOP-feltene i sørøst skal utvikles utelukkende til tjenesteyting (helse-/omsorgsinstitusjon). Innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB-feltene) skal det etableres en blanding av ordinær boligbebyggelse og tjenesteyting (helse-/omsorgsinstitusjon, omsorgsboliger med tilhørende støttefunksjoner) på hvert enkelt felt, med unntak av felt BKB6 som tillates benyttet til enten boligbebyggelse eller tjenesteyting. Øvrige BKB-felt skal alle ha minst 40 % tjenesteyting og minst 40 % boligbebyggelse.

Innenfor formålet tjenesteyting vil det i tillegg til selve omsorgsboligene også kunne etableres tilhørende funksjoner som administrasjonslokaler, dagsenter, kantine, lokaler for frisør/fotpleie/fysioterapi m.m., og andre fellesrom som bibliotek, storstue etc. Fellesfunksjoner skal ligge i 1. etasje mot gate eller grønnstruktur eller knyttet til eventuell felles takterrasse. Dagsenter og parkeringsanlegg for hjemmetjenesten skal ifølge planforslaget lokaliseres på felt BKB1.

Byggehøyder

Bevaringsverdig bebyggelse opprettholdes som den er.

Plankartet viser maksimale byggehøyder for nybygg på de enkelte felt. Det reguleres varierte byggehøyder, fra maksimalt kote 151,5 til kote 164. Dette tilsvarer 2-5 etasjer innenfor planområdet. Bestemmelsene stiller i tillegg krav om at det innenfor hvert kvartal skal være varierte høyder innenfor den maksimalt tillatte byggehøyden. Videre skal byggehøyder avtrappes mot grav- og urnelunden og mot offisersmesssa.

Byggehøyder er angitt som maks. gesimshøyder på de ulike felt. Gesimshøyde innebærer at bebyggelsen skal oppføres med flatt tak eller pulttak. Bestemmelsene åpner også for saltak. I slike tilfeller skal mønehøyde være innenfor feltets maksimale angitte gesimshøyde.

Kjelleretasjer skal ikke stikke opp over bakkeplan.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at øverste etasje på bygg som oppføres med mer enn 3 etasjer skal være tilbaketrukket minst 3 m på minst ei side av bygningen.

Over maksimal byggehøyde tillates etablert tekniske installasjoner som ventilasjon, piper, lynavleder etc.

2.5 Estetikk

Reguleringsplanen legger opp til utbygging i åpen kvartalsstruktur.

Bebyggelsen skal utformes på en slik måte at det skapes arkitektonisk variasjon over et tema. Variasjonen skal skje både i høyder og fasadeløp gjennom fasadesprang, relieffvirkninger, eller bruk av ulike materialer og farger. Det skal benyttes stor grad av tre. Innenfor planområdet skal det også være variasjon mellom blokkbebyggelse og rekkehus.

På bevaringsverdige bygninger skal originale fasadeelementer bevares. Bygningene og tomtene for øvrig kan på- og tilbygges så lenge det ikke reduserer bygningens verneverdi.

Byggegrensene vist på plankartet gjelder bebyggelse over terreng. Det tillates etablert kjelleretasje under byggeområdene, med unntak av BKB6 og BOP1. Mot gater sikrer byggegrenser forhager. Forhagene skal beplantes både med trær og annen vegetasjon.

Inngangspartier skal være vendt mot gate eller felles uterom. Det skal også være utgang fra boenheter til felles gårdsrom.

Balkonger og karnapper tillates utkraget 1,2 m fra fasadeliv fra og med 2. etasje mot gårdsrom og fra og med 3. etasje mot gate. Summen av balkonger/karnappers samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden.

Det tillates ikke svalganger.

Enderеккеhus skal gis en åpen fasade mot tilliggende gate eller uterom.

Trafostasjoner og nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal integreres i bygningsvolum. Utenfor byggegrenser tillates oppført terrasser, mindre trapper og ramper, støttemurer, gjerder, levegger, sykkelkur og renovasjonsløsninger forutsatt at de i utforming samspiller med bebyggelse og utomhusareal, ikke virker dominerende, er i konflikt med frisikt eller hindrer ferdsel for fotgjengere og syklist.

2.6 Leke- og uteoppholdsarealer

Ubebyggt areal på terreng skal opparbeides for lek og opphold for alle aldersgrupper og funksjonsnivåer.

Reguleringsforslaget stiller krav om opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer inne i gårdsrommene og eventuelt på takterrasser. Det skal avsettes minst 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Minst halvparten av dette skal være på bakken. I tillegg skal det opparbeides nærlekeplass på minst 4 m² pr. boenhet innenfor feltene med kombinert bolig/omsorgsbolig-bebyggelse. Nærlekeplassen skal utformes først og fremst med tanke på de minste barna, men samtidig være variert og oppleves som utfordrende. Nærlekeplass skal ligge maks. 50 m fra boligenes inngangsparti.

I tillegg legges det til rette for private uteoppholdsarealer direkte knyttet til den enkelte bolig. Ved utforming av uteoppholdsarealer skal det etableres et tydelig skille mellom private og felles eller offentlige utearealer, samtidig som det skal være samspill mellom arealene. Det er viktig at utformingen kommuniserer tydelig hva som er privat, slik at ikke større arealer enn planlagt privatiseres. Samtidig må det være mulighet for å trekke seg tilbake dersom man ønsker det. Det er imidlertid viktig at det er mulig å samvirke mellom private og felles eller offentlige arealer, slik at det blir lett å møtes.

Arealer som inngår i beregning av uteoppholdsarealer må etter sin størrelse og utforming være egnet for opphold og lek. Minst 50 % av leke- og uteoppholdsarealene skal kunne være solbelyst minst 5 timer ved vårjevndøgn. Arealene skal for øvrig være skjermet mot sterk vind, trafikkfare, forurensning og støy.

Det stilles krav om beplantning på uteoppholdsarealer og forhager. Minst 70 % av utomhusareal over kjelleretasje skal ha minst 20 cm vegetasjonsdekke/jorddekke. Minst 20 % av gårdsrommet innenfor det aktuelle felt skal ha minimum 100 cm dekke, slik at det kan etableres busker og trær.

I bestemmelsene er det stilt krav om at det skal være mulig å bevege seg gjennom gårdsrommene fra nord til sør. I en slik mulig forbindelse inngår også turdraget mellom Leirvegen og kirkegården. Bestemmelsene krever at uteoppholdsarealene skal ligge på terrengnivå og forbindes med den øvrige gate- og grønnstrukturen.

For helse-/omsorgsbebyggelsen sørøst i planområdet (BOP2) skal det etableres skjermete uteoppholdsarealer.

2.7 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst. Eventuelle boliger i første etasje skal være gjennomgående eller gå over flere etasjer. For omsorgsenheter kan disse kravene fravikes dersom enhetene inngår i bofellesskap med tilgang til fellesrom.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om følgende leilighetsfordeling for ordinære boliger:

Maks. 20 % av boligene skal ha størrelse på 40-80 m² BRA. Leiligheter med mindre en 40 m² kan tillates dersom enhetene inngår i bofellesskap med fellesrom i tillegg.

Minst 40 % av boligene skal ha størrelse på 80-120 m² BRA.

Maks. 10 % av boligene skal være leiligheter med størrelse på mer enn 120 m² BRA.

Minst 30 % av boligene skal utformes som rekkehusenheter og/eller townhouse, hvorav minst 20 % av disse skal ha utleieenhet.

I områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting, feltene BKB) skal leilighetsfordeling for omsorgsboliger være:

Maks. 20 % av boligene skal ha størrelse på 40 m² BRA. Leiligheter med mindre enn 40 m² kan tillates dersom enhetene inngår i bofellesskap med fellesrom i tillegg.

Minst 40 % av boligene skal ha størrelse på 40-55 m² BRA i tillegg til fellesrom. Dette betyr at hver beboer skal ha eget rom på 40-55 m² samt tilgang på fellesrom.

Maks. 40 % av boligene skal ha størrelse på 55-80 m² BRA.

I områder avsatt offentlig eller privat tjenesteyting (feltene BOP) skal leilighetsfordeling for omsorgsboliger være:

Minst 70 % av boligene skal ha størrelse på 30-70 m² BRA, med fellesrom i tillegg. Dette betyr at hver beboer skal ha eget rom på 30-70 m² samt tilgang på fellesrom.

Maks. 30 % av boligene skal ha størrelse på mer enn 70 m² BRA.

2.8 Veg og trafikk

Områdereguleringen forutsetter at tiltak innenfor samferdselsarealer i nødvendig grad suppleres og detaljeres i teknisk plan og omsøkes før utbygging kan skje. Samferdselsarealer skal utformes med bredder som angitt på reguleringskart og i reguleringsbestemmelser. Øvrig utforming med dekke, veglys, beplantning etc. skal utformes iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm samt Statens vegvesens håndbøker og gatebruksplan for Årnes.

VA-anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm.

Runnivegen (SKV1, SKV2 og SKV3)

Runnivegen nord (SKV1) reguleres i tråd med vegnormalens vegklasse S – Samleveg. Kjørebanebredde er 6 m inkludert skulder. Søndre del av Runnivegen (SKV2) reguleres med 5 m kjørebanebredde. Hele vegen skal ha to kjørefelt.

Runnivegen øst (SKV3) reguleres med eksisterende bredde og utforming.

Eksisterende fortau langs vestsiden reguleres som opparbeidet. Reguleringsforslaget legger opp til videreføring av fortauet nordover fra skolene. Nytt fortau skal ha en bredde på minst 3 m.

Søndre del av Runnivegen får tosidig fortau. Langs østsida av Runnivegen foreslås et 7m bredt belte med kombinert samferdselsformål. Det stilles krav i bestemmelsene om at det innenfor beltet skal etableres et 3 m bredt fortau, i tillegg til vekselvise møbleringssoner, vegetasjonssoner og parkeringslommer. Hensikten med grepet er å kunne etablere en variert fortaulinje som kan bidra til å holde fart nede og gi Runnivegen et tydelig grønt preg.

Gang-/sykkelveg i Runnivegens østre arm reguleres med eksisterende bredde og utførelse.

Både kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg skal asfalteres.

Langs Runnivegen nord reguleres et minst 1,5 m bredt belte til annen veggrunn – grøntareal (grøft). Langs Runnivegens østre arm reguleres et bredere grøntareal for å bidra til å styrke vegen som en grønn forbindelse samt tilrettelegge for overvannshåndtering.

Leirvegen (SKV4)

Leirvegen reguleres i tråd med vegnormalens vegklasse B – boliggate. Kjørebanebredde er 5 m inkludert skulder. Vegen skal ha to kjørefelt.

Leirvegen gjennom planområdet reguleres med fortau på 2,5 m bredde på begge sider.

Både kjøreveg og fortau skal asfalteres. I krysningpunktet mellom turdrag og Leirvegen skal dekket utføres på en måte som markerer krysningpunktet både taktilt, visuelt og auditivt.

På hver side av Leirvegen reguleres et 1,5 m bredt belte til annen veggrunn – grøntareal (grøft). Totalt tverrsnitt for Leirvegen er 13 m.

Felles kjøreveg (f_SKV)

Intern felles kjøreveg i sør reguleres i tråd med vegnormalens vegklasse FA2 - felles avkjørselsveg for 13-80 boenheter. Kjørebanebredde er 5,0 m inkludert skulder. Kjørevegen skal asfalteres og ha to kjørefelt.

Atkomst

Atkomst er vist med pilsymbol på reguleringskartet. Eksisterende avkjørsler som forutsettes stengt er også vist med symbol på plankartet.

Nedkjøringsramper skal ikke være brattere enn 1:8, og høyden på åpning til garasjekjeller skal være minst 2,3 m.

Parkering

Parkering for boliger og helse-/omsorgsinstitusjoner skal anlegges på egen eiendom eller i felles parkeringsanlegg innenfor planområdet. Eventuell parkeringsdekning som løses på annen matts grunn forutsetter tinglyst rett, som må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

All bilparkering skal lokaliseres under terreng eller på annen måte integrert i bygningsvolum. Kun et mindre antall parkeringsplasser for bevegelsehemmete tillates på terreng. Parkeringsdekning for biler skal være minst 1,2 biloppstillingsplasser pr. ordinær bolig og minst 0,5 biloppstillingsplasser pr. omsorgsbolig. Hjemmetjenesten skal sikres en parkeringsdekning på maks. 100 biloppstillingsplasser. Helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor planområdet skal ha til sammen maks. 200 biloppstillingsplasser.

Alle biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg skal ha ladepunkt for el-biler. Minst 10 % av biloppstillingsplassene skal utformes for bevegelsehemmete. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig innganger.

Parkeringsdekning for sykler skal være minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. ordinær bolig og minst 0,25 sykkeloppstillingsplasser pr. omsorgsbolig. Helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor planområdet skal ha til sammen minst 55 plasser for sykler.

Minst halvparten av sykkeloppstillingsplassene skal være overbygd / under tak. Dette forutsettes i stor grad løst i underjordisk parkeringsanlegg. Utendørs oppstillingsplasser skal være nær innganger. Oppstillingsplasser for sykkel skal ha fastmonterte sykkelstativ. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene i felles anlegg skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler, og minst 20 % av sykkelparkeringsplassene i felles anlegg skal være tilrettelagt for transportsykler. Hjemmetjenestens parkeringsplasser skal ligge på felt BKB1.

I tillegg til parkering for boliger og helse-/omsorgsinstitusjoner innenfor planområdet, avsettes det offentlige parkering i lommer langs Runnivegen øst og innenfor kombinert samferdselsformål sør i Runnivegen. Dette skal være offentlig korttidsparkering.

Kollektivholdeplass

Langs vestsiden av Runnivegen nord skal det etableres gateterminal i lomme inntil kantstein for minst 8 busser.

Sidearealer langs veger

Det foreslås minst 1,5 m brede belter til annen veggrunn – grøntareal langs vegene, gang-/sykkelvegen og nye fortau innenfor planområdet. Flere steder er bredden betydelig større, blant annet langs østsiden av Runnivegen og langs Runnivegens østre arm.

Innenfor annen veggrunn - grøntareal tillates det etablert grøfter og andre sidearealer som fyllinger og skjæringer, vannveier, teknisk infrastruktur og konstruksjoner knyttet til veganlegget som sluk, sandfang og andre overvannstiltak, belysning, møblering og vegetasjon. Annen veggrunn - grøntareal skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte. Langs Runnivegen og Leirvegen skal det etableres et tydelig grønt preg og med stedvis utplassering av sittemøbler.

På det trekantete arealet avsatt til annen veggrunn – grøntareal på nordsiden av krysset mellom Leirvegen og Runnivegen øst, skal det etableres regnbed eller annen åpen overvannsløsning.

Annen veggrunn skal opparbeides og ferdigstilles som en del av veganlegget.

Trafikksikkerhet

Regulering av fortau og gang-/sykkelveg er viktige trafikksikkerhetstiltak.

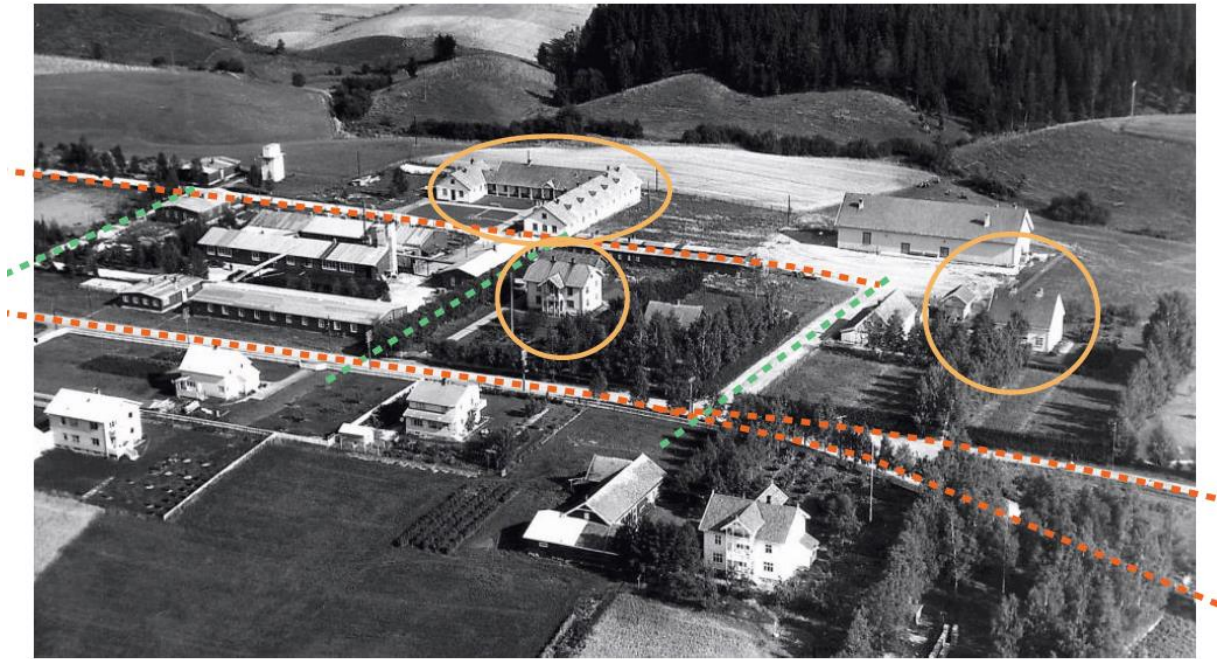
Fortau skal føres gjennomgående forbi private og felles avkjørsler.

Ved avkjørsler og i vegkryss skal fortau ha nedsenket kantstein. Krysningspunktene skal markeres med taktil og visuell avgrensning. I krysningspunktet mellom Leirvegen med tosidig fortau og turdrag skal dekket bidra til at punktet markeres særskilt.

Det er vist frisktlinjer i alle nye kryss. Innenfor frisktlinjene er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen. Høyt oppstammete trær som ikke er til hinder for sikten kan tillates.

2.9 Kulturminner og kulturmiljø

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 offiserbrakkva ved Runni leir, den gamle villaen på gnr. 167/bnr. 21 samt bolig og garasje på gnr. 167/bnr. 39. 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. Nye tiltak som f. eks. nybygg i hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Alleen på eiendommen 167/21 skal bevares, og fornyes ved behov.



Figur 2-4: Gammelt fotografi hvor bevaringsverdige bygg innenfor planområdet er markert.

2.10 Grønnstruktur

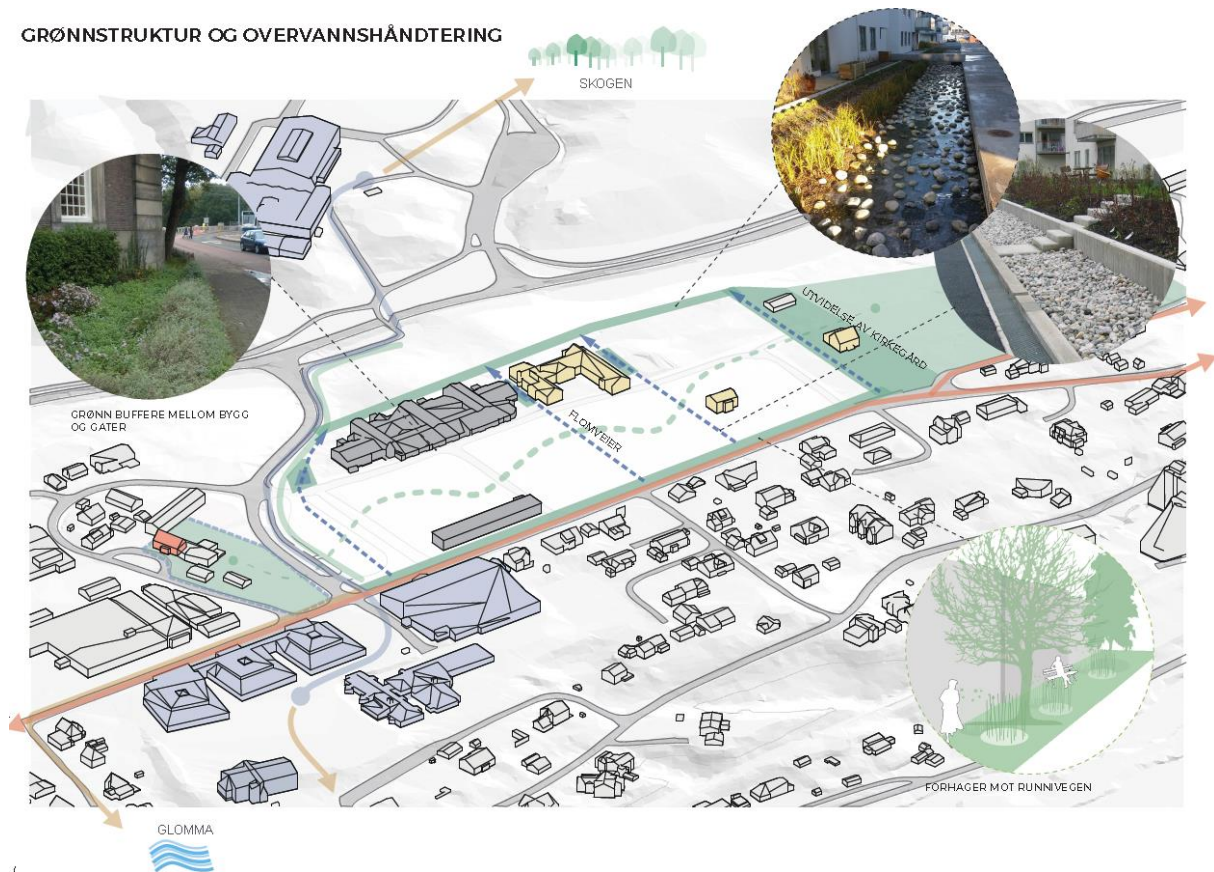
Grønnstrukturen innenfor planområdet består av uteoppholdsarealer til boligene samt formålene annen veggrunn – grøntareal, grav- og urnelund, turdrag, park og LNF-formål.

Arealet som foreslås regulert til grav- og urnelund skal benyttes til utvidelse av eksisterende kirkegård. Villaen på området forutsettes opprettholdt, men gitt en bruk i samsvar med formålet.

I forlengelsen av Leirvegen sørover foreslås et turdrag med gangforbindelse sørover mot kirkegården. Atkomst til felt BOP1 (offisersbrakk) forutsettes løst som en del av nordre del av turdraget. Resten av gangforbindelsen skal oppføres med dekke som gjør den kjørbare for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler, men forbindelsen tillates stengt med bom. Ved eventuell etablering av bom for å hindre biltrafikk må imidlertid opplevelsen av gangforbindelsen som offentlig tilgjengelig opprettholdes. Langs turdraget skal det etableres sittemuligheter/hvilebenker.

I forbindelse med turdraget foreslås også et felles parkområde. Dette skal være et grøntområde med opparbeidelse som legger til rette for alle generasjoner. Arealet skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, men også tilgjengelig for allmennheten. Parken skal opparbeides med variert vegetasjon, herunder trær med stammeomkrets på minst 18 cm. Innenfor parkarealet skal det opparbeides løsninger for overvannshåndtering. Overvann kan brukes som et opplevelseselement i utformingen av parken, og det skal velges løsninger som fungerer godt både når det er tørt og når det regner.

Byggegrenser og reguleringsbestemmelsenes krav til opparbeidelse av uteoppholdsarealer for boligene sikrer grønne innslag mellom bebyggelsen og langs gatene i området. Arealene mot gater skal utvikles til forhager.



Figur 2-5: Illustrasjon som viser overordnet grønnstruktur i området. (Fra konseptstudien)

2.11 Universell utforming

Universell utforming er lovfestet for publikumsbygg, arbeidsbygg og for uteområder. Det betyr at det skal være utformet for alle brukergrupper uavhengig av funksjonsnedsettelse. Begrepet tilgjengelighet benyttes i sammenheng med boliger, og viser til tilgjengelig boenhet. Ved tilgjengelig boenhet skal alle hovedfunksjoner finnes på inngangspartiet; entré, stue, kjøkken, bad og minst ett soverom. Dimensjonerende faktor er plassen en rullestol trenger for manøvrering og bruk. Der byggt teknisk forskrift (TEK17) kun stiller krav til tilgjengelighet, gjelder ikke alle krav til universell utforming.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at tiltakets utforming og plassering på tomte skal utføres på en slik måte at krav til universell utforming ivaretas. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikumsrettede bygg, administrasjonsbygg, fellesarealer både utendørs og innendørs, renovasjonsløsninger, samt trafikkanlegg. Felles grøntområder og lekeplasser skal utformes slik at sitteplasser og et utvalg lekeapparater er universelt utformet.

Atkomst til lekearealene skal være trinnfri. Deler av lekeplassarealet skal ha fast dekke, slik at det sikrer tilgjengelighet.

Det skal være trinnfrie og tydelig markerte innganger. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

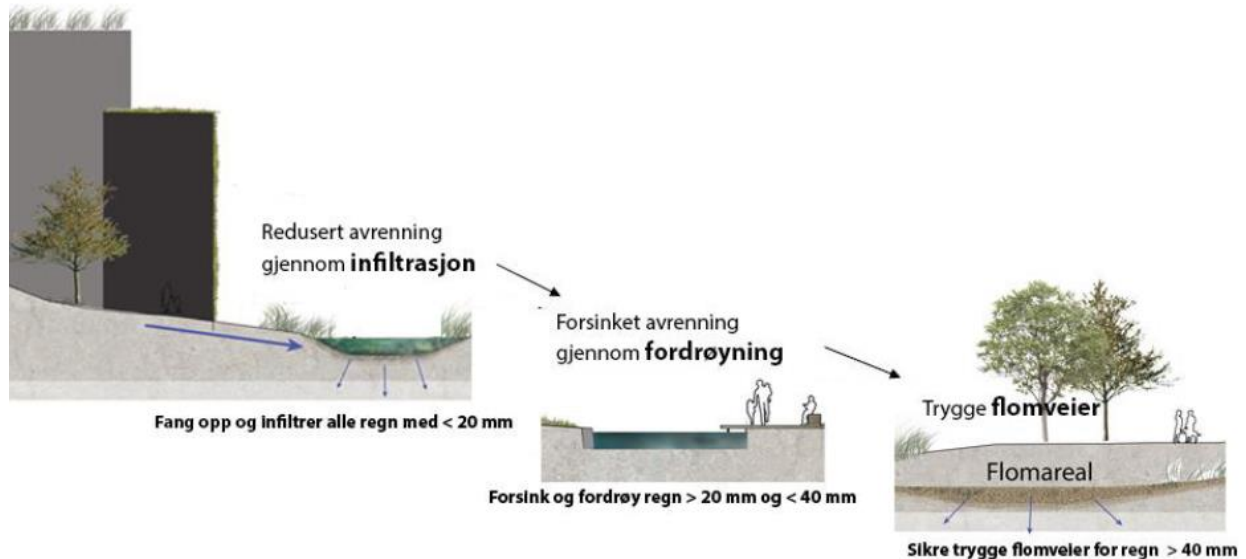
For øvrig gjelder kravene til tilgjengelighet og universell utforming i byggt teknisk forskrift (TEK).

Universell utforming skal redegjøres for ved byggesøknad.

2.12 Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Tiltak skal ikke gi økt avrenning til omgivelsene, eller belastning på det kommunale overvannsnettets sammenlignet med dagens situasjon. Overvann skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt, så nær kilden som mulig. Overvann skal håndteres i henhold til tretrinnsstrategien. Dette innebærer at mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller andre vannveier.



Figur 2-6 Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Ved nybygg skal takvann ledes ut på terreng til i hovedsak åpne overvannsløsninger. Reguleringsplanen stiller krav om etablering av regnbed eller tilsvarende løsninger for åpen overvannshåndtering, men også fordrøyningsmagasin under bakken innenfor planområdet.

På flate tak over øverste nivå på blokkbebyggelse skal det opparbeides grønne tak for å bidra til fordrøyning av overvann.

Overvannsløsninger skal benyttes som opplevelseselement i utearealene. Løsningene skal kunne fungere godt både i tørre perioder og når de er fylt med vann.

Elektrisitet og annet ledningsnett

Ved nybygging innenfor planområdet skal trafo legges inn i bebyggelsen. Nettstasjon i egne rom i bebyggelse skal ha en størrelse på minst 16 m² BRA.

Alle kabler innenfor planområdet skal føres frem som jordkabler.

Fjernvarme

Bygninger som oppføres eller bygges om, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. I tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens faste planutvalg etter søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Renovasjon

Avfallsrom forutsettes i hovedsak etablert som del av bygningsmassen. Bestemmelsene åpner også for at det tillates oppført renovasjonsskur utenfor byggegrenser, så fremt de ikke er i konflikt med krav til frisikt eller vanskeliggjør ferdsel for gående og syklende. Videre stilles det krav om at eventuelle utvendige renovasjonsløsninger i materialbruk og utforming skal samspille med bebyggelse og uteareal. Elementene skal heller ikke plasseres slik at de virker dominerende i gateløp eller gårdsrom. Renovasjonsløsningene skal plasseres og utformes slik at de er tilgjengelige for alle.

2.13 Miljøfaglige forhold

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for å oppnå tilfredsstillende støyforhold både i anleggsfase og i permanent driftsfase.

Den delen av planområdet som omfattes av gul støysone langs fv. 175 vises i reguleringskartet som støysone (H220). Ved bygging av boliger eller helse-/omsorgsinstitusjon i gul støysone skal det utarbeides en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer og på uteplass, både med og uten støyskjermingstiltak.

Det skal benyttes stedstypisk og lite allergen vegetasjon i uteoppholdsarealer og grøntstruktur. I beplantningen skal det benyttes arter som hører hjemme i norsk flora, som er tilpasset det lokale klimaet og vekstforholdene på stedet.

Uteområder inne i gårdsrommene skal ha innslag av trær med stammeomkrets på min. 18 cm.

Det skal etableres belysning langs kjøreveger og gangarealer. Lyssettingen skal hindre blending, skape gode kontrastforhold og lysfordeling slik at tiliggende boliger ikke sjeneres av belysningen.

Belysning, vei, randsoner, siktlinjer og beplantning må utføres med hensikt å være kriminalitetsforebyggende. Utførelsen skal skape trygge og oversiktlige områder.

2.14 Risiko- og sårbarhet

I alle nye kryss og felles avkjørsler er det vist frisiktlinjer med tilhørende bestemmelser om begrensninger på konstruksjoner, vegetasjon etc. som kan hindre nødvendig sikt.

Sørøst i planområdet er det lagt inn hensynssone for flomfare (H320), i samsvar med avgrensning i kommunedelplan for Årnes. Bestemmelser til hensynssonen stiller krav om at eventuell bebyggelse som berører sonen skal dimensjoneres og sikres for å tåle 200-årsflom.

Før utbygging kan finne sted må det utarbeides geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende lokalstabilitet.

2.15 Rekkefølgebestemmelser

Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, energinett og overvann, samt utomhusplan for byggeområdene eller landskapsplan for grønnstrukturen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Behov for miljøgeologiske undersøkelser vurderes i forbindelse med byggeplan. Ved fare for forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Kommunen skal godkjenne kvalitetsprogram for miljø og energi før rammetillatelse til nye tiltak kan gis. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette

med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, både i anleggsfase og permanent fase.

Ev. geotekniske sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Før felt BKB1 kan bygges ut, må ny kollektivterminal og parkeringslomme langs Runnivegen øst være ferdig opparbeidet.

Før eksisterende parkeringsplass innenfor felt BKB1 og BKB3 kan fjernes, må hjemmetjenesten og Nes bo- og servicesenter, samt korttidsparkering for Årnes skole og Runni ungdomsskole være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted.

Landskapsplan for GP1 må være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til BKB5.

Landskapsplan for GP2 må være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til BKB4.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor planområdet, skal Runnivegen med kjøreveg, fortau og annen veggrunn være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for feltene BKB1 og BKB3-5 må tilliggende del av Leirvegen være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor feltene BKB 4 og BKB5 skal tilliggende del av grønnstruktur - park være ferdig opparbeidet.

Tilliggende del av grønnstruktur – turdrag skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor feltene BKB7, BOP1 og BOP2.

Felles kjøreveg (f_SKV) i sør må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner på tilliggende felt (BKB7 og BOP2).

Før det kan gis brukstillatelse til nybygg på feltene BKB1-3, BKB5 og BKB7 skal det være etablert fordrøyningsmagasin under bakken på felt GAA. Før det kan gis brukstillatelse til nybygg på felt BKB4 skal det være etablert fordrøyningsmagasin under tilliggende grønnstruktur – park. På felt BOP2 skal det være etablert fordrøyningsmagasin før det kan gis brukstillatelse til nybygg på feltet. Magasinene skal ha tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra de aktuelle feltene.

Før boliger og park i eller grensende til gul støysone kan få midlertidig brukstillatelse skal ev. støyskjermingstiltak være utført.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal renovasjonsløsninger, energinett, samt vann- og avløpsnett omkring det aktuelle felt være opparbeidet og bygg være koblet til. Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet.

Felt BKB1 og BKB3 tillates benyttet til gateterminal for buss og overflateparkering frem til det bygges ut.

Det er et vilkår for gjennomføring at anleggsområdet inngjerdes, og at gjerdet markeres slik at synshemmete kan se det. Det skal utformes trinnfri atkomst rundt eller gjennom området. Atkomstvei skal sikres og tydelig skiltes. Alternativ atkomstvei skal være fremkommelig for alle.

2.16 Illustrasjoner

Illustrasjonene nedenfor viser en mulig utbygging av området innenfor områdereguleringsplanens foreslåtte rammer. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende.



Figur 2-7 Illustrasjonsplan



Figur 2-8 Aksonometri

3 Konsekvenser av planforslaget

3.1 Konsekvenser ift. overordnede planer og mål

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer og mål ved å legge til rette for transformasjon og fortetting av det sentrumsnære Runni-området. Kommuneplanen og kommunedelplan for Årnes forutsetter utvikling av området, og slår fast at det er behov for en større variasjon i boligtyper. Planforslaget vil bidra til transformasjon av en del av Runni fra stor grad av nærings- og industribebyggelse til en blanding av boliger og tjenesteyting (omsorgsboliger med tilhørende virksomheter). Store deler av eksisterende bebyggelse forutsettes revet og erstattet av nybygg. Offiserbrakkka, samt den verneverdige bebyggelsen på Runnivegen 1 og 13 bevares. Planen legger til rette for ca. 33 000 m² BRA ny bebyggelse. Planforslaget legger opp til boliger som kan supplere kommunens eksisterende boligtilbud, i form av en større andel leiligheter av varierende størrelse, rekkehusbebyggelse samt mulighet for bofellesskapsløsninger.

Andelen omsorgsboliger i planforslaget for Runni bidrar til å dekke kommunens behov for omsorgsboliger frem til 2050. Det er lagt vekt på å sikre en fordeling mellom omsorgsboliger og ordinære boliger som kan sikre en mest mulig variert befolkningsgruppe i området. Blandingen av ordinære boliger og tjenesteyting (helseinstitusjon og omsorgsboliger) er også i tråd med kommunedelplan for Årnes.

Uteområdene vil få store fellesarealer for beboerne. Planforslagets blanding av funksjoner og felles utearealer vil bidra til å skape et nærmiljø som fremmer kontakt mellom ulike befolkningsgrupper. I kommuneplanens samfunnsdel er det en målsetting å utvikle bolig- og nærmiljøer som fremmer kontakt og fellesskap. Planforslaget er således i tråd med dette.

Et område i sør reguleres til utvidelse av grav-/urnelund i samsvar med kommunedelplan for Årnes. Den bevaringsverdige bebyggelsen innenfor arealet forutsettes opprettholdt.

Jordet mot fv. 175 foreslås regulert til LNF-formål (landbruk, natur, friluftsliv). I kommuneplanens arealdel og i kommunedelplan for Årnes er jordet avsatt til byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting. Mesteparten av arealet er imidlertid flomutsatt, ref. hensynssone i kommunedelplan. Det går også en stor vannledning under jordet med byggeforbudssone langs denne. Videre er området støyutsatt. Gul støysone fra fv. 175 omfatter hele arealet. Jordet ligger i ei østvendt helling. Jordet vurderes av disse grunnene å være lite egnet for bebyggelse. Det foreslås derfor å opprettholde området som dyrka mark.

Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer følges opp gjennom å sikre kulturminneregistrerte bygg innenfor Runni-området, samt å videreføre hensynssone sør i planområdet (stasjonsbyen Årnes). Planforslaget foreslår en nedtrapping av bebyggelse mot bevaringsverdiene innenfor planområdet, samt for å tilpasse seg grøntområdet omkring kirkegården og villabebyggelsen mot sentrum.

3.2 Samfunnsmessige konsekvenser

Boligtall og beboersammensetning

Reguleringsplanen åpner for at det kan etableres totalt ca. 300 boenheter 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 utgjør en ca. 55/45-fordeling mellom antall omsorgsboliger og ordinære boliger. Tilsvarende fordeling vil gjelde for areal til de ulike funksjonene. Det antas at antall beboere 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 vil fordele seg med ca. 45 % i omsorgsboligene og ca. 55 % 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. Reguleringsforslaget legger på denne måten opp til

en variert beboersammensetning på Runni, der ingen beboergrupper vil fremstå som dominerende. Dette anses som viktig for å kunne skape et godt og integrert bomiljø for alle.

Kommunen har allerede omsorgsboliger av ulike kategorier innenfor planområdet. Planforslaget innebærer derfor ikke fullt 500 nye beboere.

BOP-feltene i sørøst skal utelukkende inneholde helse- og omsorgsinstitusjoner. På felt BKB6 kan den bevaringsverdige bygningen benyttes til bolig eller til tjenesteyting. På byggeområdet for øvrig sikrer reguleringsbestemmelsene at utnyttelsen på hvert av feltene fordeles med minst 40 % både til ordinære boliger og til helse-/omsorgsinstitusjoner. Planforslaget sikrer dermed en relativt jevn fordeling av funksjoner over hele planområdet.

Felt BOP2 i sørøst reguleres med relativt lav utnyttelse, og med krav om skjermete uteoppholdsarealer. Dette feltet vil være naturlig for lokalisering av eventuelle enheter for rus/psykiatri/ demens.

Arbeidsplasser, offentlig og privat service

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse av Runni på sikt. Både lokaler og arbeidsplasser for helse- og omsorgstjenester i Nes kommune opprettholdes i området, og at antall arbeidsplasser i denne sektoren vil øke noe. For å kunne utnytte området bedre vil det være naturlig å erstatte eksisterende bebyggelse med nybygg. Virksomhetene som er der i dag, kan over tid få nye lokaler.

Til et så stort utviklingsområde med en såpass stor andel omsorgsboliger, vil det være naturlig at det også etableres fellesfunksjoner som dagsenter, kantine, frisør/fotpleie osv.

Reguleringsbestemmelsene stiller ikke krav om at det skal etableres slike funksjoner, men dersom det etableres, skal fellesarealer ligge i 1. etasje mot gate/uterom eller knyttet til eventuell felles takterrasse. Et eventuelt dagsenter med kantine skal ifølge bestemmelsene etableres i felt BKB1. Beliggenheten ved kryssområdet i Runnivegen vil kunne bidra til å styrke dette området som et aktivitetsområde og tyngdepunkt på Runni. Dagsenteret vil bli svært synlig for omgivelsene, og senteret ville kunne fungere som en møteplass for både nåværende og fremtidige beboere i området, skolebarn-/ungdom og ansatte. Dette ville kunne bidra til synergieffekter i nærmiljøet. Man kan eksempelvis tenke seg at elever, lærere og ansatte kan benytte kantinen eller andre lokaler i dagsenteret f. eks. i forbindelse med møtevirkosomhet, elevene kan involvere beboere på Runni i ulike aktiviteter etc. Det er imidlertid vesentlig at dagsenteret primært fungerer for nærområdet, og ikke reguleres til et kommersielt bevertningsformål. Hensikten med dagsenteret skal være å skape en felles møteplass for nærmiljøet på Runni, ikke å etablere virksomhet som kan hindre det overordnede ønsket om å skape økt liv i sentrum av Årnes. Dagsenteret inngår derfor som en del av formålet tjenesteyting.

Bærekraftig utvikling

Planforslaget legger til rette for oppføring av rekkehus/townhouse og blokkleiligheter. Townhouse er en variant av rekkehus som kan være både vertikalt og horisontalt delt. Bestemmelsene stiller krav om at en andel av rekkehus/townhouse skal inneholde utleieenhet. På denne måten vil disse enhetene kunne bli fleksible enheter der unge kan finansiere boligen med utleie for en kortere eller lengre periode, besteforeldre kan bo sammen med barnefamilier eller foreldre kan bo sammen med voksne barn. Slike løsninger på tvers av generasjoner kan bidra til at storfamilier kan samarbeide og ta vare på hverandre, og skape mindre behov for institusjonsplasser.

Leiligheter, rekkehus og townhouse, eventuelt med utleieenheter er en type boliger som vil supplere det øvrige boligtilbudet i kommunen, som i hovedsak består av eneboliger.

Planforslaget vil således bidra til et mer variert boligtilbud i kommunen, og gjøre det enklere for folk å bli boende i nærområdet gjennom ulike livsfaser.

Det er svært viktig at Runni ikke fremstår som en «omsorgs-ghetto». Planforslaget legger derfor opp til en utvikling som kan bidra til å trekke en sammensatt befolkningsgruppe til området. Det skal legges til rette for variert boligtypologi, med fleksible og robuste løsninger som kan tilpasses ulike behov over tid. Innenfor planens rammer kan man utvikle både omsorgsboliger for pleietrengende, boliger med ulike former for støtte, bokollektiv-løsninger, duplex-løsninger (boenhet med hybel) og ordinære familieboliger i store leiligheter og rekkehus/townhouse. Intensjonen er å skape et område som kan tiltrekke seg både unge og eldre, aleneboende, par, kjernefamilier og storfamilier.

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. Planforslaget søker på denne måten å hindre segregering mellom ulike befolkningsgrupper, men isteden tilrettelegge 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. Fellesskapsløsninger og kollektive boformer vil også kunne gjøre det enklere å dele både arealer og utstyr som ellers ville inngått i hver enkelt bolig. Dette vil være mer bærekraftig både sosialt, miljømessig og økonomisk. Planen legger dessuten til rette for administrasjonslokaler for helse- og omsorgstjenesten i Nes kommune. Nærhet mellom disse funksjonene og deres brukere vil være fordelaktig for kommunens drift av tjenestene.

3.3 Landskap og estetikk

Høydedraget vil opprettholdes som en markert landskapsformasjon og med Årnes kirke som et tydelig landemerke i området. Ny bebyggelse skal utvikles som åpne kvartalsstrukturer med moderate byggehøyder, med store felles grøntarealer i gårdsrommene og forbindelser mellom de ulike uterommene.

Ny bebyggelse vil bidra til å stramme opp gatestrukturen. Sammen med opparbeidelse av grøntarealer langs Runnivegen vil dette bidra til å styrke Runnivegen som boliggate og en viktig forbindelseslinje gjennom området. Forhager og grønne sidearealer langs vegen vil bidra til å gjenspeile de private hagene langs vestsida av vegen.

Leirvegen foreslås rettet ut, og vil skape sikt mellom den gamle Runni gård og kirkegården. Dagens 4-armete kryss beholdes, men på nordsiden reguleres et areal til annen vegggrunn – grøntareal for å sikre at området kan inngå som en del av den grønne siktaksen samt etablere løsning for overvannshåndtering. Leirvegen videreføres gjennom søndre del området som turdrag. Turdraget vil utgjøre en del av siktaksen, og skal bidra til å styrke Leirvegen som en grønn forbindelse, samtidig som man ivaretar nødvendig behov for å kunne kjøre helt frem til byggefeltene.

Planforslaget viser byggegrenser og gatestruktur som vil skape ei siktlinje i aksen til Brudehaugvegen fra det foreslåtte parkområdet ut til Glomma og kulturlandskapet. Parkområdet i øst ligger dels i gul støysone. Dersom det må oppføres støyskjerming, skal dette gjøres på en måte som tilpasser eller underordner seg arkitekturen, og ikke bryter siktlinjen. Dette kan f. eks. gjøres gjennom materialbruk med en blanding av tre og glass.

Selv om det er svært sannsynlig at mange av trærne i planområdet må felles i forbindelse med utbyggingen, vil området grøntpreg på sikt bli styrket. I planforslaget er det lagt vekt på å kunne danne store felles grøntarealer mellom bebyggelsen med mulighet for å etablere trær, i tillegg til gatestruktur med mye grønt. Mot både Runnivegen og Leirvegen foreslås forhager mot gate.

Byggehøydene varierer fra 2-3 etasjes lavblokker og rekkehus/townhouse til blokkbebyggelse med inntil 4+1 tilbaketrukket etasje. Byggehøydene trappes ned til 2-3 etasjer mot kirkegården og de bevaringsverdige bygningene innenfor planområdet. Nye bygningsvolumer vil tilpasse seg

omkringliggende bebyggelse, hensynta bevaringsverdier og ivareta eksisterende landskapskarakter.

Ved krysset i Runnivegen endrer omkringliggende bebyggelse karakter fra villabebyggelse til idrettshall og skoler. Kryssområdet oppfattes som et tyngdepunkt på Runni. Planforslaget legger opp til bebyggelse på inntil 4 etasjer i dette området. Et eventuelt dagsenter skal ligge her. Utomhusarealene i denne delen av planområdet kan være naturlig å opparbeide med sterkere preg av urbant torg/plass enn lenger inn i planområdet.

Det er viktig å skape et godt møte mellom gate/uterom og bygg. Utadrettete funksjoner i første etasje vil bidra til at utendørs- og innendørsarealene kan flyte mer inn i hverandre og bidra til gjensidig aktivisering og samhandling.

3.4 Bokkvalitet, leke- og uteoppholdsarealer

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om en variert leilighetsfordeling innenfor planområdet. Bygningsmassen vil dermed bli svært fleksibel, og kan bidra til å dekke boligbehovet gjennom mange ulike livsfaser. Storfamilier kan leve sammen eller generasjoner kan bo i nærheten av hverandre. Innenfor kategorien omsorgsboliger legges det til rette for stor grad av bofellesskapsløsninger, der beboerne har sine egne rom/leilighet og tilgang på fellesarealer i tillegg. Dette vil kunne gi en god balanse mellom å være del av et fellesskap og kunne trekke seg tilbake i sitt eget private rom.

Reguleringsbestemmelsenes krav om at fellesarealer enten skal lokaliseres i første etasje mot gater eller uterom, eller i tilknytning til felles takterrasser skal bidra til at ikke uterommene oppleves som privatisert, men at flest mulig mennesker tar arealene i bruk. Ved boliger i første etasje er det svært viktig å sikre gode bokkvaliteter. Bestemmelsene stiller derfor krav om at boliger i første etasje skal være gjennomgående eller gå over flere etasjer. Dette vil gi beboerne mulighet for nødvendig skjerming mot sjenerende innsyn.

Reguleringsforslaget legger til rette for at det opparbeides felles uteoppholdsarealer inne i gårdsrommene og eventuelt på takterrasser, i tillegg til private uteoppholdsarealer direkte knyttet til den enkelte bolig.

Ved å etablere de høyeste bygningene på Runni mot øst, lav bebyggelse mot sør og åpne kvartalsstrukturer, bidrar planforslaget til gode solforhold på uteområdene. Planforslagets høyder, varierte bebyggelsestyper og krav om åpne kvartalsstrukturer medfører også at planforslaget i liten grad påvirker sol- og lysforhold for omkringliggende boliger.

3.5 Veg og trafikk

Kjøreveg og atkomst

Kjørearealet i Runnivegen nord reguleres med en bredde på 6 m inkludert skulder. Langs Runnivegen sør reguleres kjørebanelen med en bredde på 5 m inkludert skulder, som i dag. Runnivegen øst reguleres slik den er i dag. Regulert kjørebanelbredde vil være smal, og dette vil bidra til å holde farten nede. Runnivegen nord vil være en viktig trasé for busser, og denne reguleres derfor med en større bredde enn øvrige deler av veien.

Leirvegen rettes noe opp og styrkes som siktakse mellom Runni gård og Årnes kirke. Krysset beholdes som eksisterende 4-armet kryss. Det legges til rette for standardheving av Leirvegen med smal tovegs kjørebane med bredde på 5 m i tillegg til tosidig fortau. I kurven i Leirvegen skal dekket utformes slik at krysningspunktet mellom kjørevegen, fortau og turdrag markeres særskilt. Dette er et viktig trafikksikkerhetstiltak.

Leirvegen reguleres gjennomgående, slik at det ikke skal være behov for å snu inne i boligområdet. Dette er viktig med tanke på trafikksikkerhet og for å gjøre det enkelt for renovasjonsbiler m.m.

Felles avkjørsel i sør reguleres med bredde 5 m. Det åpnes for at biler fra rekkehusenhetene kan rygge ut i veien dersom de får garasje/carport istedenfor underjordisk parkering. Den felles atkomstvegen vil få svært begrenset trafikk, og en slik løsning anses som akseptabel.

Alle kjøreveger innenfor planområdet får to kjørefelt, og er således tilrettelagt for tovegs trafikk. Leirvegen og Runnivegen vil være kommunale veger. Atkomstveien i sør (f_SKV) vil være felles for feltene BOP2 og BKB7. Vegene vil få fartsgrense på 30 km/t.

Eksisterende atkomstpunkter langs vestsiden av Runnivegen og langs østsiden i nordre arm reguleres slik de er i dag. Eksisterende atkomster til det sentrale området forutsettes stengt, og erstattet av regulerte nye atkomstpunkter til underjordiske parkeringsanlegg fra Runnivegen, Leirvegen og felles atkomstveg i sør. Atkomstpunktene er lokalisert nærmest mulig Runnivegen, for i størst mulig grad å unngå å trekke biltrafikk inn i boligområdet.

Gangforbindelsen gjennom turdraget i sør skal opparbeides slik at utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler kan kjøre på den. Det tillates at forbindelsen kan stenges med bom, slik at den ikke vil være åpen for generell gjennomkjøring. På feltene BOP 1 og 2 forutsettes det at kjøretøy snur inne på byggeområdene. Dette må ivaretas ved videre detaljprosjektering av bebyggelsen og utomhusarealene.

Busstrafikk

Det foreslås at dagens bussterminal endres til gateterminal langs skolen. Dette er en betydelig mer arealeffektiv løsning som frigjør store arealer sør for krysset i Runnivegen. Lokaliseringen forutsetter at busser får enveiskjøring fra nord mot sør og øst. Løsningen vil medføre at skolebarn slipper å krysse Runnivegen mellom buss og skole. Gateterminalen skal gi rom for minst 8 busser. Bussene vil måtte benytte andre arealer til regulering (venting mellom ruter). Dette vil kunne skje på busstomta nord for planområdet. Atkomst for busser fra Runnivegen nord vil medføre mer busstrafikk morgen og ettermiddag på denne strekningen. Antall busser vil være begrenset, og konsentrert til en kort tidsperiode, slik at konsekvensene for beboerne vurderes som liten. Med etablering av fortau langs hele vestsiden av Runnivegen anses også trafikksikkerheten for mye trafikanter å være akseptabel ved økt busstrafikk.

Gateterminalen må etableres før det kan gis tillatelse til bygging på felt BKB1. Frem til dette feltet eventuelt bygges ut, kan eksisterende bussterminal opprettholdes.

Fortau og gang- og sykkelveg

Eksisterende gang- og sykkelveg langs Runnivegen øst er uregulert i dag. Den foreslås formalisert ved regulering til gang- og sykkelveg med nåværende linjeføring og standard.

Eksisterende fortau langs vestsiden av Runnivegen foreslås forlenget fra ishallen forbi skolene og videre nordover til Runnitunet. Bredden skal være minst 3 m. Langs skolen utvides fortausareal helt inntil fasadeliv. Dette vil gi et noe større ferdsels- og venteareal for barn i forbindelse med skoleskiss.

Ifølge reguleringsbestemmelsene skal det også etableres et 3 m bredt fortau langs østsiden av Runnivegen sør. Med en slik bredde forutsettes det at både gående og syklende kan ferdes langs fortauet. Siden strekningen er en viktig del av svært mange barns skoleveg, vurderes dette å være en tryggere løsning enn å etablere sykkelbane langs kjørebanelen. Fortauet langs østsiden av Runnivegen inngår på reguleringskartet i et belte for kombinerte samferdselsformål. Hensikten med dette grepet er at fortauet skal kunne gis en variert linjeføring med vekslende lommer for

parkering, møblering og beplantning. En variert linjeføring vil både bidra til å redusere fart og styrke Runnivegen som en grønn forbindelse.

Parkering

Alle boligene og arbeidsplassene i området forutsettes å få parkering under bakken eller integrert i bygningsvolumene ved full utbygging. Det legges kun opp til et begrenset antall parkeringsplasser på terreng. Det etableres lomme for av- og påstigning langs Runnivegens østre arm. Langs Runnivegen sør skal det ifølge bestemmelsene også etableres parkeringslommer på inntil 30 % av veglengden. Til sammen vil det bli etablert anslagsvis 12 biloppstillingsplasser langs Runnivegen sør og 12 plasser langs Runnivegen øst. Parkeringslommene forutsettes å være offentlige, og forventes i hovedsak å bli benyttet av besøkende og i forbindelse med bringing og henting til skole og fritidsaktiviteter. Dagens korttidsparkering for levering og henting av skolebarn vil dermed bli erstattet av gateparkering. Det vil være opp til kommunen å skilte med eventuelle restriksjoner på parkeringstid.

Det legges opp til bilparkeringsdekning på minst 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor planområdet, i tråd med krav i kommunedelplan for Årnes. For offentlig eller privat tjenesteyting (helse-/omsorgsinstitusjon) foreslås en dekning på 0,5 biloppstillingsplasser pr. institusjonsplass, basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter andre steder i landet. Hjemmetjenesten kan ifølge bestemmelsene få inntil 100 biloppstillingsplasser på Runni. Virksomhet for Dialog & mestring kan få inntil 70 biloppstillingsplasser, og dagsenter maks. 30 plasser. Dekningen for de ulike virksomhetene er basert på deres dekning pr. i dag, men hensyntatt et fremtidig redusert behov for bilbruk ved samling av en rekke funksjoner på Runni, med nærhet til kollektivtilbud og bedre tilrettelegging for sykkel. Samlet vil kravet til parkeringsdekning for ny bebyggelse medføre behov for ca. 440 biloppstillingsplasser innenfor byggeområdet.

Det legges opp til en parkeringsdekning for sykler på minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. ordinære boenhet, i tråd med kommunedelplan for Årnes. For omsorgsboliger skal dekningen foreslås en dekning på 0,25. For hjemmetjenestens ansatte og mulige tjenestesykler foreslås en dekning på minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Virksomhet for Dialog & mestring skal ha minst 20 sykkeloppstillingsplasser og dagsenter minst 15 plasser. De virksomhetene som allerede finnes på Runni i dag vil med reguleringsforslaget få bedre tilrettelegging for sykler enn i dag. Dette er viktig for å kunne begrense behovet for bilkjøring og parkering.

Planforslaget legger opp til lademuligheter for el-sykler på halvparten av plassene i fellesanlegg. Videre stilles det krav om at det avsettes plasser for lastesykler. Det forutsettes at sykkeloppstillingsplasser i hovedsak etableres i forbindelse med underjordisk garasjeanlegg.

Parkering både for biler og sykler skal dekke behovene til både beboere, ansatte og gjester/besøkende.

Eksisterende parkeringsplass ved bussterminalen erstattes av underjordisk parkeringsanlegg og offentlig parkering på terreng i henhold til planforslaget.

Parkeringsanlegg for hjemmetjenestens biler skal etableres på felt BKB 1. Det er viktig at parkering for hjemmetjenestens biler er enkelt tilgjengelig og i minst mulig grad bidrar til trafikk innover i boligområdet.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø for stasjonsbyen Årnes videreføres i forslaget til områderegulering. De særskilt kulturminneregistrerte byggene på området (offiserbrakka, 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 er ikke stilt krav om arkeologiske registreringer i området.

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 Exact-rapport P3019031, datert 22.09.2019. 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 hensynssone for bevaring.

3.7 Grønnstruktur

Utviklingen av Runni vil tilføre nærområdet nye uteområder. Den foreslåtte parken innenfor planområdet skal utformes som en generasjonspark, med attraktivitet for alle aldersgrupper, herunder barn og unge. Parken forutsettes å være felles for planområdet, men skal ifølge bestemmelsene også være tilgjengelig for allmennheten. Parken etableres i tilknytning til Leirvegen og turdraget. Lokaliseringen og det nye områdets åpne karakter vil medføre at parken vil fremstå som et offentlig tilgjengelig område. Det er viktig at parken ikke utformes på en måte som gjør at den fremstår som privatisert dersom den også skal kunne fungere som møteplass for omgivelsene. Det skal plantes trær i parken.

Sidearealer langs gatene, turdraget i forlengelsen av Leirvegen sørover og utomhusarealene innenfor byggeområdet utgjør også vesentlige bidrag til områdets grønnstruktur.

Overvannsløsninger må utformes slik at de inngår i grønnstrukturen i området. Dette stiller krav til at løsningene må utformes slik at de kan fungere både estetisk og funksjonelt både når det er store vannmengder og når det er tørt.

3.8 Konsekvenser for barn og unge

Området er ikke et attraktivt eller egnet sted for barns opphold og lek i dag. I forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for Årnes i 2017 ble det registrert barnetråkk i området (Asplan Viak-rapport 14.12.2017). Det er få registreringer innenfor arealet som inngår i områdereguleringsplan for Runni. Området rundt skolen og idrettshallen er et viktig område for barna. De har påpekt at det er mye trafikk både på fv. 175 Seterstøavegen og i Runnivegen, og at de opplever trafikksituasjonen rundt skolen som kaotisk. Kirkevegen er oppgitt som et skummelt sted, og området omkring kirken oppleves som mørkt. I rapporten er det anbefalt å fokusere på trafikkforholdene på barnas skoleveg, og vektlegge hensynet til myke trafikanter og bedre belysningen i området.

I forbindelse med områdereguleringen er det lagt stor vekt på å stramme opp gatestrukturen, bedre forbindelsene for myke trafikanter, omorganisere bussholdeplass for tryggere gangløsninger, samt begrense arealer til biltrafikk på terreng. Det er stilt krav om at kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg skal belyses. Utvikling av området i henhold til reguleringsforslaget vil gjøre området tryggere for myke trafikanter, herunder bidra til en tryggere skoleveg.

Internt på byggeområdet vil det bli etablert leke- og uteoppholdsarealer, med trygge forbindelseslinjer mellom de ulike uterommene. Utomhusarealene skal opparbeides slik at de er egnet for alle aldersgrupper. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til størrelser og kvaliteter på uteoppholds- og lekearealer. Gatestruktur, leke- og uteoppholdsarealer skal ifølge rekkefølgebestemmelser være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

Utenfor planområdet finnes det lekemuligheter i skolegårdene. Når barnehagen ved Runni gård åpner, vil det også være lekeområder der.

3.9 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettete bygg, administrasjonsbygg, fellesarealer både ute og inne, renovasjonsløsninger, samt trafikkanlegg. Bebyggelsen og utomhusarealene innenfor planområdet må oppføres i henhold til kravene til tilgjengelighet og universell utforming som fremgår av byggt teknisk forskrift (TEK). Dette gjelder eksempelvis krav til heis i bebyggelse, stigningsforhold og atkomster til bygg.

Ut over forskriftens krav stiller reguleringsbestemmelsene krav om at felles grøntområder og lekeplasser skal utformes slik at sitteplasser og et utvalg lekeapparater er universelt utformet. Videre stilles det krav om at innganger skal være trinnfrie og tydelig merket, og at det skal tilstrebes å bruke naturlige ledelinjer i utomhusarealene. Dette er særskilt viktig til helse-/omsorgsinstitusjoner.

Ved nyplanting på utomhusarealer skal det benyttes vekster som i liten grad fremkaller allergi. Det er også foreslått krav om at 10 % av biloppstillingsplassene i felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmete. Dette er strengere enn andelen som er lagt til grunn i kommunedelplan for Årnes (5 %). I et område med en så stor andel omsorgsboliger for ulike grupper, vurderes det som hensiktsmessig å øke kravet til biloppstillingsplasser for bevegelseshemmete.

Vilkårene for gjennomføring som fremgår av reguleringsbestemmelsene sikrer at hensynet til universell utforming kan ivaretas også i anleggsfase.

Sammen med søknad om tiltak, må tiltakshaver redegjøre for universell utforming.

Det vil bli et tilsyn på universell utforming etter utbygging.

3.10 Konsekvenser for folkehelse

Planforslaget har en intensjon om å skape et område med gode bokvaliteter for en variert befolkningsgruppe, og med mulighet for ulike fellesskapsløsninger. På denne måten søker planforslaget å legge grunnlag for et bomiljø der ensomhet kan reduseres/forhindres og folk hjelper hverandre med ulike ting i hverdagen. Tilpassete helse- og omsorgstjenester i eget hjem er helsebringende for beboeren. God livskvalitet er viktig for folkehelse.

Felles utomhusarealer skal opparbeides slik at de er egnet for opphold og aktivitet for ulike aldersgrupper. Fellesarealene skal utformes med sikte på at de skal fungere som møteplasser for den varierte beboergruppen det legges til rette for i planforslaget. Beboerne i området vil på denne måten kunne få uteoppholdsarealer som bidrar til trivsel og fellesskap internt i området.

Langs Leirvegen og Runnivegen skal det etableres stedvise møbleringssoner, spesielt knyttet til vegkryss og offentlige uterom. Slik vil planen legge til rette for møter mellom mennesker og aktivitet i gatene.

Planforslaget opprettholder og styrker gang-/sykkelforbindelsen mot friluftsområder øst for fv. 175. Det legges også til rette for bedre fortausforbindelser nordover langs Runnivegen. Internt i området vil det være mulig å bevege seg mellom gårdsrommene. Planforslaget skaper dermed muligheter for både korte turer i nærområdet og lengre turer til større friluftsområder rundt Årnes.

Planforslaget legger dermed til rette for kvaliteter som er viktige for folkehelse.

3.11 Teknisk infrastruktur

Reguleringsforslaget forutsetter at overvannsledning, spillvannsledning og fjernvarmeledning må legges om. Disse planlegges ført gjennom parkområdet GP2. Slik bebyggelsen på Runni ligger i dag, vil avstandskrav mellom ledninger og bygg ikke kunne overholdes. Dersom eksisterende bebyggelse knyttet til NBSS rives i en tidlig fase, vil avstandskravene være mulig å overholde, men dette vurderes som lite sannsynlig. Det er derfor naturlig å se for seg at ledningene blir lagt om i den begrensede åpningen som er i dag mellom offisersbrakkas og NBSS nyere del i nord. I en fremtidig situasjon vil avstand mellom ledninger og bygg øke når eksisterende bebyggelse på felt BKB4 rives og nybygg oppføres lenger unna. For øvrig er byggegrenser lagt minst 4 m fra slike ledninger.

Mindre VA-ledninger inne på området forutsettes lagt om ved nybygging på området.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Ifølge bestemmelser til reguleringsplanen skal derfor bebyggelsen knyttes til fjernvarmenettet, med mindre det kan dokumenteres at dette ikke vil være praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig.

Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med områdereguleringen, se vedlegg. VA-rammeplanen redegjør for overvannshåndtering og vann- og avløpskapasitet i planområdet. Rammeplanens føringer for overvannshåndteringen er innarbeidet i planforslaget. Grønnstrukturen er viktig for overvannshåndteringen i området. Dersom det i videre planlegging og prosjektering innenfor planområdet gjøres endringer som påvirker forutsetningene som er lagt til grunn, må VA-rammeplanen eventuelt oppdateres.

Ifølge VA-rammeplanen går det store kommunale vannledninger gjennom planområdet som kan gi tilstrekkelig kapasitet for brannvann og drikkevann. Ved en utbygging av området vil det bli lagt til rette for fremføring av VA-ledninger med tilstrekkelig kapasitet til å dekke bygningsmassens behov. Kommunen må for øvrig gjennom beredskapsplaner sikre at det vil være tilstrekkelig vannforsyning til området og ha planer for eventuell svikt i vannforsyning.

Ved nybygging innenfor planområdet skal trafo legges inn i bebyggelsen. Nettstasjon som etableres i egne rom i øvrig bebyggelse skal ha en størrelse på minst 16 m² BRA, i henhold til krav i forhåndsuttalelse fra Hafslund Nett AS.

Alle kabler innenfor planområdet skal føres frem som jordkabler.

Det ligger høyspentluftledninger øst og vest for planområdet. Avstanden til planlagt bebyggelse er så stor at disse ikke blir berørt. Dersom høyspenningsledninger i bakken innenfor planområdet må flyttes som følge av den planlagte utbyggingen, vil Hafslund Nett AS bli kontaktet for å finne løsning. Kostnader knyttet til ev. flytting av ledninger og kabler vil bæres av tiltakshaver.

Renovasjonsløsninger og arealer for dette skal detaljeres og dokumenteres i forbindelse med byggesøknad. I utgangspunktet planlegges det for at avfallsrom inngår i bebyggelsen, men planen åpner også for løsninger utomhus.

3.12 Miljøfaglige forhold

Forurenset grunn

Det er ikke avdekket grunnforurensning i et omfang som vurderes problematisk med hensyn til gjennomføring av reguleringsplanen. Forurenset grunn må følges opp i videre planlegging av utbyggingen iht. krav i forurensningslovverket. Det må gjøres nærmere undersøkelser av grunnen før området kan bygges. Før igangsettelsestillatelse for fremtidige gravearbeider kan sendes, må det om nødvendig gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse med jordprøvetakning og kjemisk analyse av jordprøver i de aktuelle graveområdene. Omfanget av den miljøtekniske grunnundersøkelsen er avhengig av tiltaket og hvor på området det skal graves, og må avklares når konkrete planer foreligger. Dersom den miljøtekniske grunnundersøkelsen påviser forurenset

grunn innenfor tiltaksområdet, må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering og disponering av gravemasser.

Bygningsavfall

Det må gjøres nærmere undersøkelser av de eksisterende byggene før de kan rives, for å avdekke eventuelt miljøfarlig avfall. Avfall fra området må håndteres forskriftsmessig.

Luftforurensning

Fylkesvegen er den primære kilden til luftforurensning. Området ligger høyere enn fylkesvegen, og anses å ha god utlufting. Avstanden mellom fylkesvegen og fremtidig bebyggelse vil være omtrent som i dag, dvs. mer enn 50 m. Bygningsmasse mot øst vil skjerme bakenforliggende uteoppholdsarealer mot forurensning fra fylkesvegen.

Det vil kunne bli noe støy og støv i forbindelse med anleggsfasen. Gjennomføringen må planlegges på en slik måte at belastningen for omgivelsene minimeres. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige endringer av støy- og luftforurensningsforhold i permanent situasjon.

Støy

Gul støysone langs fv. 175 berører den østligste delen av byggeområdet. Byggteknisk forskrift (TEK) stiller krav til støy for innendørsarealer. Bebyggelsen vil måtte utformes på en slik måte at støyforholdene blir forskriftsmessige.

Ubebygde arealer omkring boligene kan ikke medregnes som del av uteoppholdsarealet dersom støynivåene overskrider grensenivåer i retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442). Også den foreslåtte parken skal tilfredsstillere retningslinjenes grenseverdier. Retningslinjen gjelder også for anleggsfasen. Dette fremgår av reguleringsbestemmelsene. Dette betyr at støynivå utenfor vinduer til alle soverom og stuer og støynivå på park og uteoppholdsareal/balkonger ikke skal overskride Lden 55 Db.

3.13 Jordvern, landbruk

Jordet mellom Nes bo- og servicesenter og fv. 175 foreslås opprettholdt som dyrka mark. Langs gang-/sykkelvegen i Runnivegens østre arm reguleres et noe bredere areal til annen veggrunn – grøntareal enn i dag, som et viktig ledd i å bidra til en bedre overvannshåndtering med trygg flomvei i området. Dette gir et marginalt inngrep i jordet. Planforslaget vil ikke påvirke dyrka mark ut over dette inngrepet.

3.14 Konsekvenser for naturmangfold

Naturmangfoldloven (nml.) har flere bestemmelser som er relevante for planforslaget. I det følgende gjennomgås forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

I planarbeidet er det benyttet informasjon fra Miljødirektoratet (<http://kart.naturbase.no/>), Artsdatabanken (<https://artskart.artsdatabanken.no/default.aspx>), samt miljøinformasjon fra offentlige myndigheter på miljostatus.no. Planarbeidet er så langt basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i og omkring planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes med dette som tilstrekkelig for beslutningstaking, ref. nml. § 8.

§ 9 Føre var prinsippet

Området er allerede i dag i stor grad utbygget eller asfaltert. Det er ikke registrert særskilte naturverdier i planområdet. Det er ifølge kildene ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet.

Utvikling av området i henhold til planforslaget vurderes å ha liten betydning for naturmangfoldet i området med de hensyn og begrensninger som det er stilt krav om i reguleringsbestemmelsene. Utomhusområdene vil bli plantet til etter at anleggsarbeidet er gjennomført.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Arealet som foreslås utbygget utgjør i dag fortrinnsvis nærings- og institusjonsbebyggelse samt kjørearealer/parkering. Sannsynligvis må eksisterende trær innenfor planområdet hugges i forbindelse med utbygging av området og utvidelse av offentlig veg. Nye trær og annen vegetasjon vil bli etablert på utomhusarealene etter at byggingen er ferdig. Totalt sett vil området på sikt fremstå som grønnere enn i dagens situasjon. Det forventes ikke økt belastning på naturmiljøet som følge av utbygging i henhold til planforslaget. Den foreslåtte utbyggingen av området er i henhold til kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Årnes, der arealene er avsatt til fremtidig utbygging. Reguleringsforslaget vurderes totalt sett å balansere naturmangfoldet opp mot øvrige samfunnsinteresser på en hensiktsmessig måte, ref. nml. §10.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver må dekke kostnadene ved å etablere grøntarealer innenfor planområdet. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn kvalitetsprogram for miljø og energi, som skal redegjøre for prosjektets miljøkvaliteter og oppfølging av dette i prosjektets anleggsfase og permanente driftsfase. Dette vil bidra til at man gjennom planleggingen av tiltaket iverksetter eventuelle nødvendige tiltak for bl.a. å begrense skade på naturmangfoldet. Kostnaden ved slike tiltak vil bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Detaljerings av utforming av tiltak, anleggsdriftsmetoder og teknikker vil skje i senere fase. Det skal legges til grunn driftsmetoder som tar hensyn til eventuelle naturverdier på planområdet. Grøntpreget på denne delen av Runni vil bli forsterket etter at bebyggelsen er oppført og utomhusarealene er ferdigstilt.

3.15 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med områdereguleringen (Multiconsult-rapport 10210827-PLAN-NOT-001). Analysen er vedlagt. ROS-analysen viser at de største farene på Runni er knyttet til flom/overvann, lokalskred og trafiksikkerhet. I tillegg er det særskilte farer som må tas hensyn til i anleggsfasen, spesielt på grunn av områdets nærhet til barne- og ungdomsskole samt ny barnehage ved Runni gård. Barn og unge gir særlige utfordringer med tanke på anleggsgjennomføringen. ROS-analysen peker på en rekke tiltak som må følges opp i videre planlegging og prosjektering. Viktige forhold er sikret i kart og bestemmelser. I tillegg nevnes tiltak som må følges opp i SHA-plan (sikkerhet, helse, arbeidsmiljø) i byggefasen. SHA-plan skal utarbeides av entreprenør i henhold til byggherreforskriften.

Overvannshåndtering

Området er utsatt for oversvømmelser ved kraftige regnskyll. På grunn av kapasitetsproblemer i ledningsnett nedstrøms vil ikke flomproblemet kunne løses ved å øke kapasitet på eksisterende ledningsnett på Runni. Dette er en utfordring som ikke kan løses som del av reguleringsforslaget for Runni. Planforslaget må forholde seg til kapasitetsproblemene og etablere fordrøyningsløsninger, løsninger for terrengtilpasninger, åpne renner eller andre tiltak som sikrer at det blir trygge flomveier rundt byggene. Begrenset mengde vann kan slippes på kommunalt nett.

Områdereguleringen foreslår bestemmelser som krever at overvann håndteres i åpne løsninger og i henhold til tretrinnsstrategien. Dette innebærer at mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier.

Infiltrasjon av mindre vannmengder vil kunne skje i de planlagte uteområdene til bebyggelsen. Ved større nedbørshendelser kan overvann håndteres i åpne løsninger som regnbed eller gresskledd grøfter/vannveier. Reguleringsplanen avsetter arealer for grøfter langs vegene. Reguleringsplanen stiller også krav om regnbed ved krysset Runnivegen øst X Leirvegen, i parkområdet, samt i boligkvartalene. I tillegg stiller reguleringsplanen krav om etablering av

fordrøyningsmagasin under bakken ulike steder i planområdet. Lokaliseringene av regnbed og fordrøyningsmagasinene er begrunnet ut fra at dette er de laveste punktene i planområdet.

I tilfeller der de åpne overvannsløsningene ikke lenger har kapasitet, vil overvann ledes til fordrøyningsmagasin.

I ekstremtilfeller der kommunalt ledningsnett ikke har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot overvann fra planområdet vil overvann renne på terreng og ned mot fv. 175. Dette er slik situasjonen er i dag.

Kravene om etablering av regnbed og fordrøyningsmagasin ulike steder i planområdet vil ivareta trinnvis utbygging av området.



Figur 3-1 Illustrasjon som viser prinsipper for overvannshåndtering i planforslaget (fra Overvannsnotat, 10210827-RIVA-NOT-001)

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det på flate tak skal etableres grønne tak over øverste nivå av blokkbebyggelsen. Dette vil også fungere som fordrøyningsløsning for overvann.

Åpne overvannsløsninger er mer flomsikre enn lukkede løsninger. Reguleringsforslagets forutsetninger om en åpen kvartalsstruktur med gatestruktur og forbindelser mellom gårdsrommene bidrar til å sikre trygge flomveier ved ekstremnedbør. Flomvann vil i ekstremstasjoner ledes mot kirkegården og mot Droggedalen via Runnivegen øst. Det er viktig å prosjektere bebyggelse og utomhusarealer slik at man sikrer fall bort fra bygg, at nedkjørsler til underjordiske parkeringsanlegg utformes på en slik måte at flomvann ikke renner ned i kjellere, og at man begrenser andelen tette flater. Grønnstrukturen må utnyttes for å løse overvannsutfordringene på planområdet. Over underjordiske strukturer skal det sikres en andel med jorddekke som både kan bidra til overvannshåndtering og for opparbeidelse av busker og trær.

Hensynssone for flomfare vises i reguleringskart, med tilhørende bestemmelser om at tiltak må dimensjoneres og sikres for å tåle 200-årsflom med klimapåslag.

Kapasitetsbehovet for de ulike fordrøyningsløsningene må beregnes i forbindelse med byggesøknad for de aktuelle områdene, da man først på det stadiet vil ha konkret oversikt over behovene sett opp mot f. eks. prosjektert andel grønne tak og regnbed i prosjektet, behov for parkeringskjeller, uteoppholdsarealer m.v. Dersom ikke alle feltene som knyttes til hvert fordrøyningsmagasin/regnbed eller tilsvarende løsning bygges ut på én gang, må man i beregningen ta høyde for en maksimal utnyttelse på de øvrige feltene for å sikre at fordrøyningsvolumene får tilstrekkelig størrelse til å håndtere nødvendig overvannsmengde.

Lokalstabilitet

Lokalstabilitet må dokumenteres å være tilfredsstillende før utbygging kan tillates. Lokalstabilitet forutsettes ivarettatt gjennom videre prosjektering iht. krav i byggteknisk forskrift (TEK), kap. 7. Rasfare anses da kun som en fare knyttet til anleggsgjennomføringen, der mindre ras kan forekomme i byggegrop. Tilfredsstillende sikkerhet i anleggsfasen forutsettes fulgt opp gjennom utarbeidelse av SHA-plan (sikkerhet, helse, arbeidsmiljø). Dette er entreprenørs ansvar etter byggherreforskriften.

Trafikksikkerhet

Planforslaget innebærer en begrenset trafikkøkning på Runni med ca. 900 kjt/d ved full utbygging. Det legges imidlertid inn en rekke elementer som skal bidra til bedre trafikksikkerhet. Fortau langs vestsiden av Runnivegen videreføres nordover til Runnitunet. I tillegg foreslås regulert fortau langs østsiden av Runnivegen. Det er valgt å legge til rette for et 3 m bredt fortau som skal kunne benyttes av både gående og syklende. Dette vurderes som den tryggeste løsningen med tanke på de mange skolebarna som vil bruke fortauet. Et sykkelfelt langs kjørebane ansees som mindre trygt for barna, som dels må forutsettes å ikke være i stand til å oppfatte trafikkbildet og handle rasjonelt.

Leirvegen vil bli opparbeidet med kjørebane og tosidig fortau ved utbygging i henhold til planforslaget. Dette vil legge til rette for oversiktlige forhold for de ulike trafikantgruppene. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at dekket i kurven i Leirvegen skal markere krysningspunktet mellom kjørevegen og turdrag/fortau på en særskilt måte.

Den eksisterende gang-/sykkelvegen langs østre del av Runnivegen reguleres frem til krysset i Runnivegen.

Et annet svært viktig grep for å bedre trafikksikkerheten på Runni, er å etablere bussterminal som en gateterminal langs vestsiden av Runnivegen med direkte tilknytning til skolene. Barn vil dermed slippe å måtte krysse kjøreveg mellom buss og skole. Løsningen forutsetter enveiskjøring for busser fra nord mot sør og øst.

Atkomster til parkeringsanlegg er foreslått nærmest mulig Runnivegen for å bidra til å begrense biltrafikk innover i boligområdet. Planforslaget har også bestemmelser om frisikt ved kryss, belysning av gater og krav om at det skal etableres mulighet for å kunne ferdes bilfritt gjennom kvartalene i byggeområdet.

Hastighetsbegrensende tiltak, fotgjengeroverganger, trafikklys etc. er ikke reguleringstema, men reguleringsplanen er ikke til hinder for å fatte vedtak om etablering av slike tiltak.

Anleggsgjennomføring

Det er viktig at anleggsfasen planlegges og organiseres på en trygg måte, med særlig vekt på sikkerhet for barn og unge, samt skolebuss og annen trafikk knyttet til bringing og henting ved skolestart og -slutt.

3.16 Juridiske konsekvenser

Kommunen eier mesteparten av eiendommene innenfor planområdet i dag. Noen private boligeiendommer i sør berøres av planforslaget. Områdereguleringen legger opp til høyere utnyttelse av arealene. Utviklingen av Runni-området i henhold til reguleringsplanen har et langsiktig perspektiv, og det kan gå mange år før det er aktuelt å bygge ut de private områdene. En realisering av den maksimale utnyttelsen planen legger opp til, vil medføre at noen eksisterende eneboliger på felt BKB7 erstattes av nybygg, men det er ikke gjennom regulering et pålegg om utbygging. Kommunen har ikke til hensikt å ekspropriere boligeiendommer innenfor planområdet. Utbedring av vegene kan medføre noe erverv av privat grunn.

Planområdet er stort, og det vil være naturlig å bygge ut området i flere trinn. Reguleringsplanen viser inndeling i ulike felt, som vil kunne bygges ut uavhengig av hverandre. Samtidig er det sikret at feltene er så store at de også vil kunne fungere uten en mer helhetlig utbygging rundt seg. Feltinndelingen legger også til rette for fleksibilitet med hensyn til eventuelt salg av eiendom og utbygging i privat regi.

Rekkefølgebestemmelsene bidrar til at nødvendig infrastruktur som gatestruktur med kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg, bussløsning, parkeringsdekning, overvannsløsninger, grønnstruktur og uteoppholdsarealer er opparbeidet før viktige milepeler i utbyggingen. Rekkefølgekravene er fordelt på de ulike delfeltene i planen ut fra gitt utnyttelsesgrad og sammenheng med de enkelte feltenes behov.

Reguleringsplanen åpner for at feltene BKB1 og 3 kan benyttes midlertidig til parkering frem til områdene bygges ut. Dette grepet skal sikre tilstrekkelig parkering for hjemmetjenesten i en fase der bygningen der de parkerer i dag er revet for å kunne bygge ut deler av området. Resterende areal på terreng tillates i en periode da benyttet til parkering inntil hele området er bygget ut med underjordisk garasjeanlegg med kapasitet for hjemmetjenestens behov.

Bussterminalen forutsettes opprettholdt som i dag inntil området bygges ut. Før igangsetting på dagens bussterminal kan tillates, må ny gateterminal for buss være bygget ut.

Dersom parkering for nye funksjoner etableres på annen manns grunn, må retten til parkering sikres med tinglyst rett. Slik tinglyst rett må dokumenteres sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nye tiltak.

Konseptstudiet som reguleringsplanen er basert på legger opp til en rekke kvaliteter og funksjoner som man ikke kan bestemme gjennom en reguleringsplan eller som virker u hensiktsmessig å fastsette i en områderegulering. Dette handler eksempelvis om omsorgsboliger for spesifikke brukergrupper, tilrettelegging for bofellesskapsløsninger, hvor store arealer som skal avsettes til støttefunksjoner som dagsenter m.m., og hvor de ulike helsetjenestene på Runni skal være lokalisert etc. Behovene vil kunne utvikle seg over tid. Det forutsettes at kommunen bruker sin innflytelse som grunneier gjennom eventuelle salg og konkurranser om utvikling av området, samt utbyggingsavtaler, for å sikre at de ulike områdene

bygges ut på en måte som bidrar til å sikre kommunens behov for både omsorgsboliger og ordinære boliger av ulike kategorier og gode helhetlige kvaliteter i området. Slike forhold må i stor grad løses gjennom avtaler mellom kommunen og kjøper/utvikler. Kommunen arbeider med en parallell prosess om utbyggingsavtaler.

4 Medvirkning i planprosessen

Oppstart av planarbeid ble kunngjort og varslet på kommunens nettside 04.04.2019 og i Raumnes 06.04.2019. Naboer og andre berørte ble varslet ved brev av 04.04.2019. Frist for merknader var 30.04.2019. Det kom inn 12 merknader. Disse er vedlagt plandokumentene.

Det ble avholdt medvirkningsmøte på rådhuset 10.04.2019. Hensikten med møtet var å få innspill til utarbeidelse av konsepter for mulig utvikling av området på Runni. Det var stort oppmøte, og det kom mange innspill som ble vurdert i den videre prosessen.

Pir II Arkitekter og Multiconsult leverte en konseptstudie for planområdet 15.05.2019. Konseptstudien foreslår to hovedkonsepter for utvikling av området. Konseptstudien ble lagt frem for behandling i kommunestyret 18.06.2019. Kommunestyret vedtok med 30 mot 4 stemmer at planarbeidet skal videreføres som en kombinasjon mellom konseptene «Gata» og «Parken».

Det ble gjennomført møte med Ruter 12.09.2019 angående utforming av gateterminal for buss.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være ny anledning til å komme med kommentarer til planarbeidet. Planforslaget vil bli vurdert i lys av innkomne kommentarer, og eventuelt justert før det fremmes for endelig vedtak i kommunestyret.

5 Beskrivelse av planområdet slik det er i dag

5.1 Beliggenhet

Runni ligger nord for Årnes sentrum. Fra midten av planområdet er det ca. 800 m til sentrum. Området ligger mellom Runnivegen i nord og vest, kirkegården i sør og fv. 175 Seterstøavegen i øst.

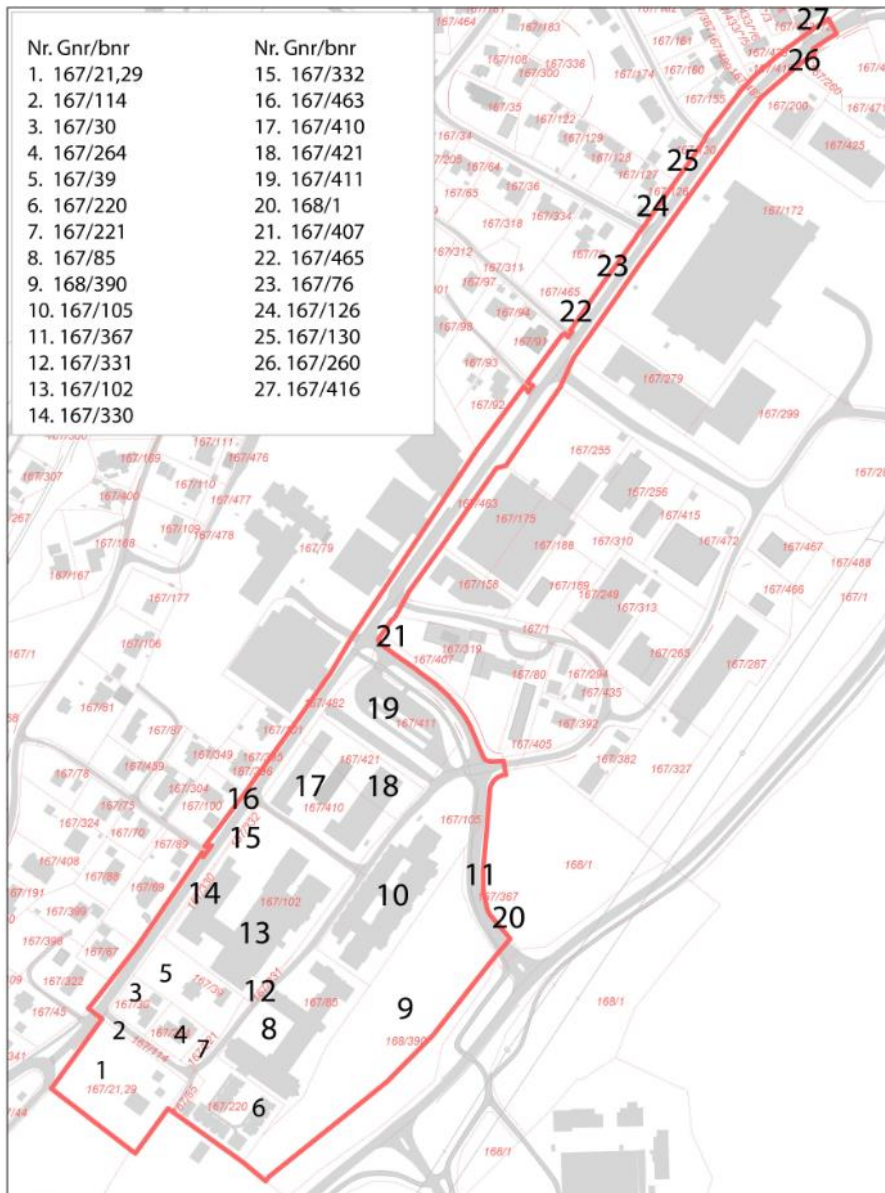


Figur 5-1 Kart som viser planområdets lokalisering på Årnes (kilde: Nes kommunes kartportal)

På østsiden av fv. 175 Seterstøvegen ligger Nes videregående skole og Neshallen. I hovedbygningen til Runni gård åpner snart en barnehage.

5.2 Eiendomsforhold

Figur 2-2 viser eiendommer som blir berørt av planområdet, helt eller delvis.



Figur 5-2 Figur som viser eiendommer som er berørt av planområdet.

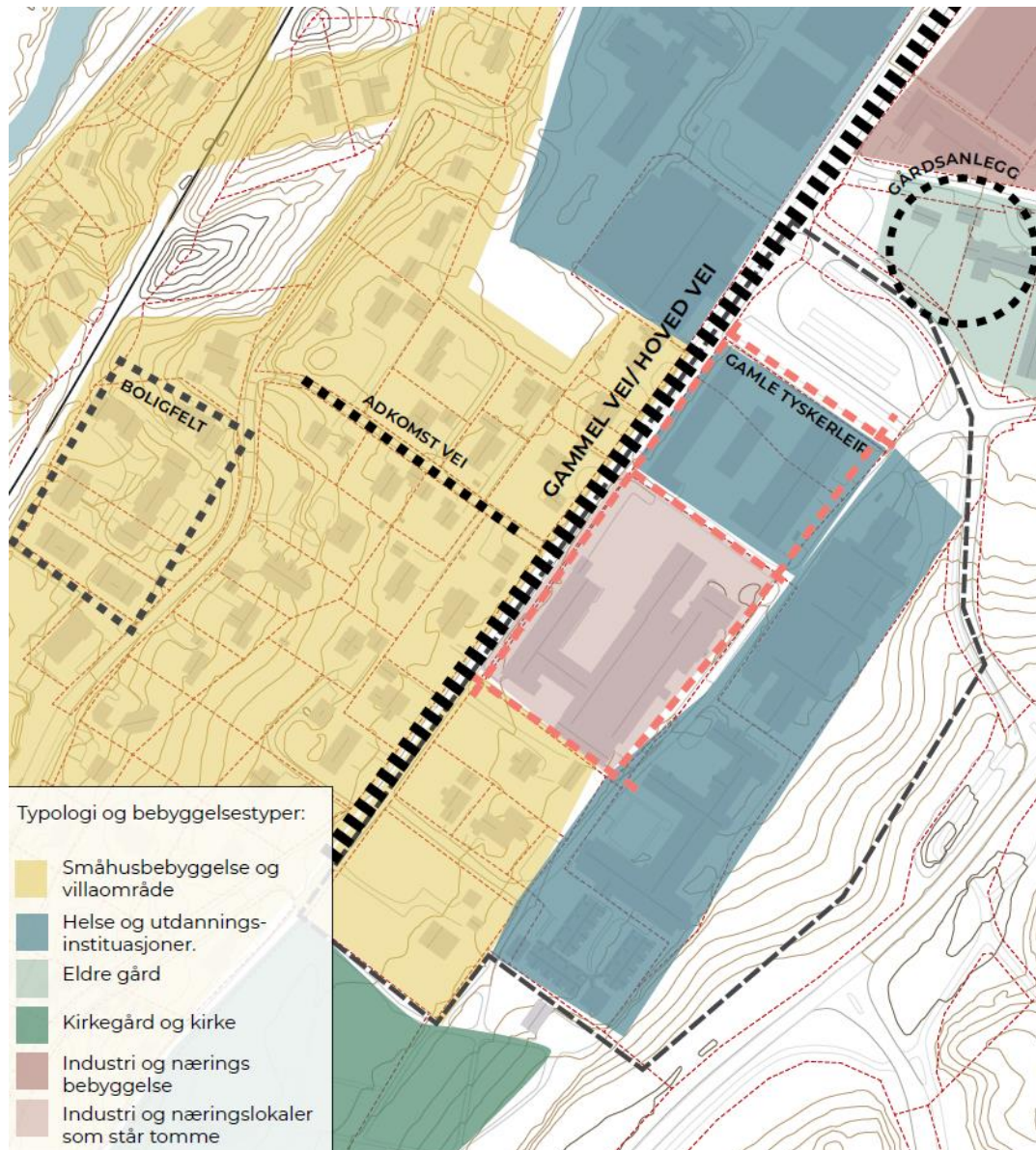
Eiendommene mellom Runnivegen og Leirvegen er i hovedsak næringseiendommer som er kommunalt eid. Bortsett fra hjemmetjenestens lokaler i Runnivegen 19, er leieavtalene i eksisterende næringsbebyggelse avviklet, og lokalene fraflyttet. Øst for Leirvegen ligger Nes Bo- og servicesenter (NBSS). Eiendommene knyttet til senteret er kommunalt eid. I sørvest er det noen private boligeiendommer.

5.3 Eksisterende bebyggelse

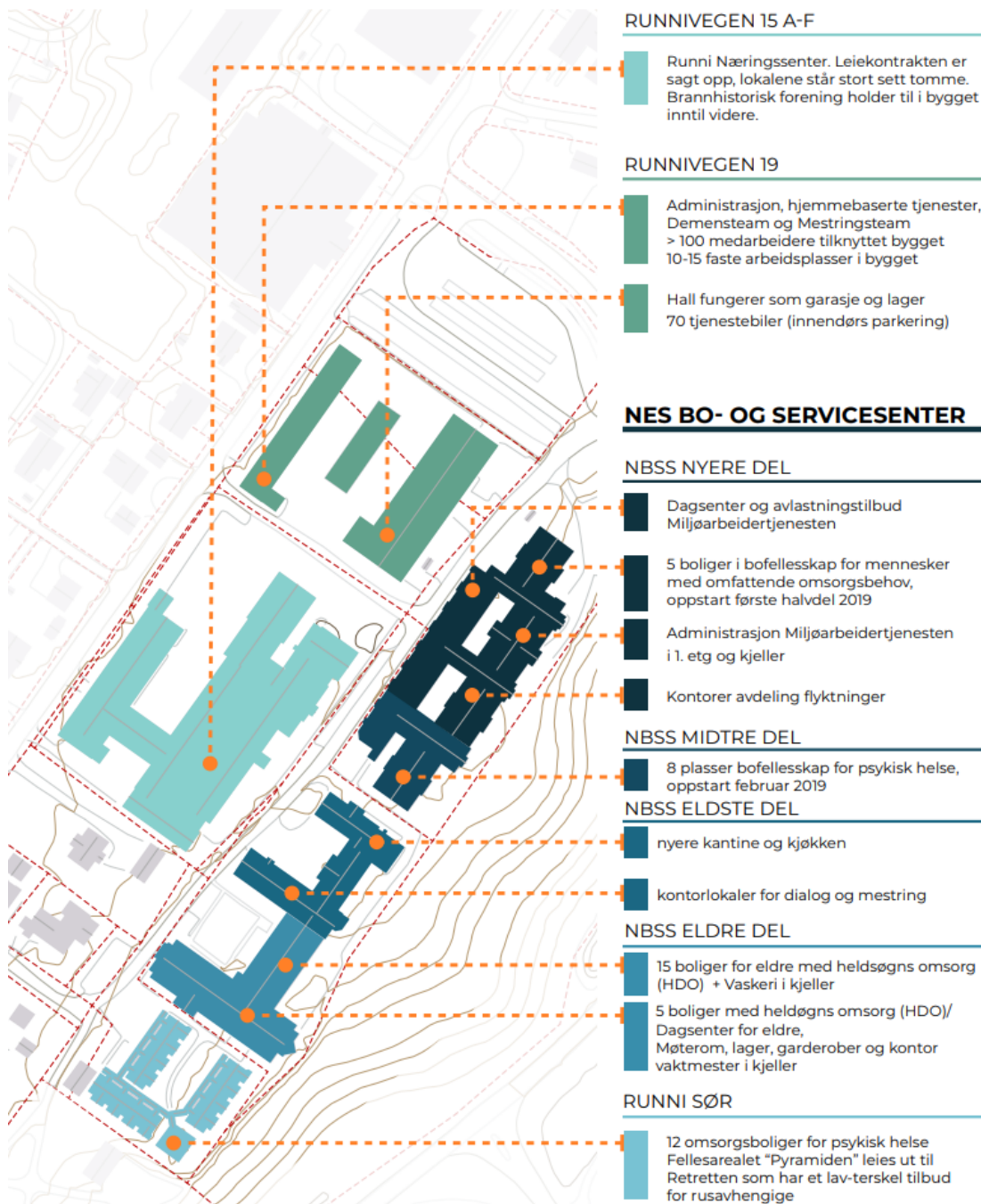
Eksisterende bebyggelse er i stor grad industribebyggelse i området mellom Runnivegen og Leirvegen. Hjemmetjenesten har i dag lokaler i Runnivegen 19. Øst for Leirvegen er det i hovedsak institusjonsbebyggelse knyttet til Nes Bo- og Servicesenter. I sørvest mot kirkegården ligger noen eldre eneboliger. Vest for krysset i Leirvegen er et betydelig areal avsatt til bussterminal og parkeringsplass. Eksisterende bebyggelse er i varierende forfatning. Det ligger en mindre trafostasjon mot Leirvegen.

Jordet mot fv. 175 er ubebygget, men i kommuneplan og kommunedelplan avsatt til byggeformål.

Langs vestsida av Runnivegen ligger et eneboligområde. Nordvest for planområdet ligger ishall, Runni barneskole og Runni ungdomsskole. En barnehage er i ferd med å bli etablert knyttet til Runni gård nord for planområdet.



Figur 5-3 Figur som viser typologi og bebyggelsestyper innenfor og omkring planområdet. Rød stiplet linje viser bebyggelse tilhørende den gamle tyskerleiren. (kilde: konseptstudiet)



Figur 5-4 Dagens funksjoner i institusjons- og næringsbebyggelsen innenfor planområdet (kilde: konseptstudiet)

5.4 Terrengforhold, landskap, vegetasjon

Planområdet ligger på en åsrygg nord for Årnes sentrum. Selve planområdet er relativt flatt, med en svak helling ned mot Seterstøvegen i vest. Terrengtet i de sentrale delene av planområdet ligger ca. på kote 147. Området har gode solforhold.

Årnes kirke i sør er et markant landemerke i området. Kirkespiret går opp til ca. kote 180. Øvrig bebyggelse har varierende byggehøyder, i hovedsak 2-4 etasjer. Høyderyggen ved kirken er en markert terrengform i Årnes, og har stor betydning for steds karakter og historisk identitet. Kraftig vegetasjon sammen med kirkens beliggenhet på høyderyggen gjør dette anlegget også til et sentralt element i grøntstrukturen i et større landskapsperspektiv.

Nord for Runnivegens østre arm ligger Runni gård. Sentralt i planområdet ligger nærings- og institusjonsbebyggelse som i stor grad er basert på bebyggelsen til Runni leir fra andre

verdenskrig. Bebyggelsen medfører at det i dag ikke er noen visuell forbindelse mellom kirken og gårdsanlegget.

På toppen av åsryggen går Runnivegen. Dette er en viktig strukturerende gate gjennom området fra sørvest til nordøst.

Planområdet er i dag i stor grad preget av bebyggelse med harde asfalterte eller gruslagte flater. Det er enkelte høye gamle trær, for det meste bjørk, langs Runnivegen og Leirvegen. Omkring kirkegården i sør og det gamle hageanlegget omkring boligen på Rosenheim i Runnivegen 1 er det også et sterkt grønt preg. Private hageanlegg og landbruksarealene langs Seterstøavegen sørger for øvrige grønne innslag omkring planområdet.

Det er ikke kjent at området er brukt som lekeområde. Det ble gjennomført en barnetråkkregistrering i forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for Årnes i 2017. Det kom da frem at elevene ved skolene påpeker at det er mye trafikk både på fv. 175 og i Runnivegen, og at de opplever trafikksituasjonen rundt skolen som kaotisk. Området ved skolen og idrettshallen er et viktig område for barna.

5.5 Veg- og trafikkforhold, herunder parkering

Planområdet har atkomst fra fv. 175 Seterstøavegen, som går vest og nord for planområdet. Seterstøavegen har fartsgrense på 70 km/t ved avkjørselen til Runni i vest, og 60 km/t ved avkjørselen i nord. Fylkesvegen har ifølge nasjonal vegdatabank en trafikkmengde på 4038 kjt/d og ved avkjøringen til Runnivegen i nord en trafikkmengde på 3716 kjt/d.

Langs østsiden av planområdet går den kommunale Runnivegen hvor det nylig er etablert fortau på vestsiden av veien frem til Runni ungdomsskole. Runnivegen har opphøyd gangfelt og flere fartshumper langs strekningen. Runnivegen har også en arm ned til Seterstøavegen i øst mellom Runni gård og Nes Bo- og servicesenter. Runnivegen har skiltet hastighet på 30 km/t. Vegen har to kjørefelt. Trafikkmengden i Runnivegen nord og øst er ca. 600 kjt/d. Søndre del av Runnivegen har ca. 200 kjt/d.

Leirvegen sør er en kommunal atkomstveg som går fra Runnivegens østre arm og sørover mot kirkegården hvor den avsluttes i en snuplass. Mellom Leirvegen sør og Runnivegen er det flere forbindelser. Leirvegen har to kjørefelt og skiltet hastighet på 30 km/t. Leirvegen fortsetter også på nordsiden av Runnivegens østre arm, og går i en ring til den kommer ut i Runnivegen ved Runni ungdomsskole.

Det er gang-/sykkelveg langs øst- og nordsiden av fv. 175. Langs Runnivegen fra Kirkevegen i sør og frem til ungdomsskolen er det fortau langs vestsiden av vegen. Det går en kulvert under fylkesvegen sør for krysset med Runnivegens østre arm, som fører gang-/sykkelvegen videre opp langs Runnivegens østre arm til skolene. Runnivegens østre arm gir også forbindelse til friluftss- og aktivitetsområder på østsiden av fylkesvegen. Runnivegen er en viktig skoleveg for mange barn.

Ved krysset i Runnivegen er det en stor parkeringsplass og en bussterminal. Terminalen trafikkeres av skolebusser. Det er opplyst at det til sammen kommer 12 busser innom Runni om morgenen og 9 busser om ettermiddagen. Alle bussene kommer da innenfor en tidsperiode på ca. 20 minutter. Bussene bruker i hovedsak Runnivegens østre arm som atkomst fra fv. 175. Det er opplyst at ved glatt vei på vinterstid, kjører bussene inn Runnivegen fra nord. Parkeringsplassen benyttes av ansatte på Runni-området, delvis av hjemmetjenestens biler og for bringing og henting av skolebarn, og i forbindelse med aktiviteter i ishallen. Hjemmetjenesten har i dag 60-70 biler parkert på Runni. Mange av dem står inne i bygning på Runnivegen 19. Planområdet har generelt dårlig kollektivdekning. Det er imidlertid relativt kort avstand til Årnes stasjon, ca. 800 m fra planområdets sentrale del.

Den gamle hovedbygningen til Runni gård tas i bruk som barnehage i nær fremtid. Det er også et overnattingshus på eiendommen. Ifølge trafikkanalyse til planen vil denne utviklingen medføre en

trafikkøkning på 320 bilturer pr. dag, og 110 bilturer i makstimen om morgenen. Ifølge trafikkanalysen vil trafikken i krysset i Runnivegen øke noe, men belastningen vil fortsatt være liten.

5.6 Teknisk infrastruktur

Det er omfattende kommunalt og privat ledningsnett i og rundt planområdet. Det går store kommunale vannledninger og fjernvarmeledninger gjennom planområdet. Med unntak av disse ledningene, kan VA-ledningene legges om dersom utbyggingen gjør det nødvendig. Kommunens VA-norm stiller krav om en minimumsavstand på 4 m mellom kommunale VA-ledninger og bygninger.

5.7 Verneinteresser (kultur / natur)

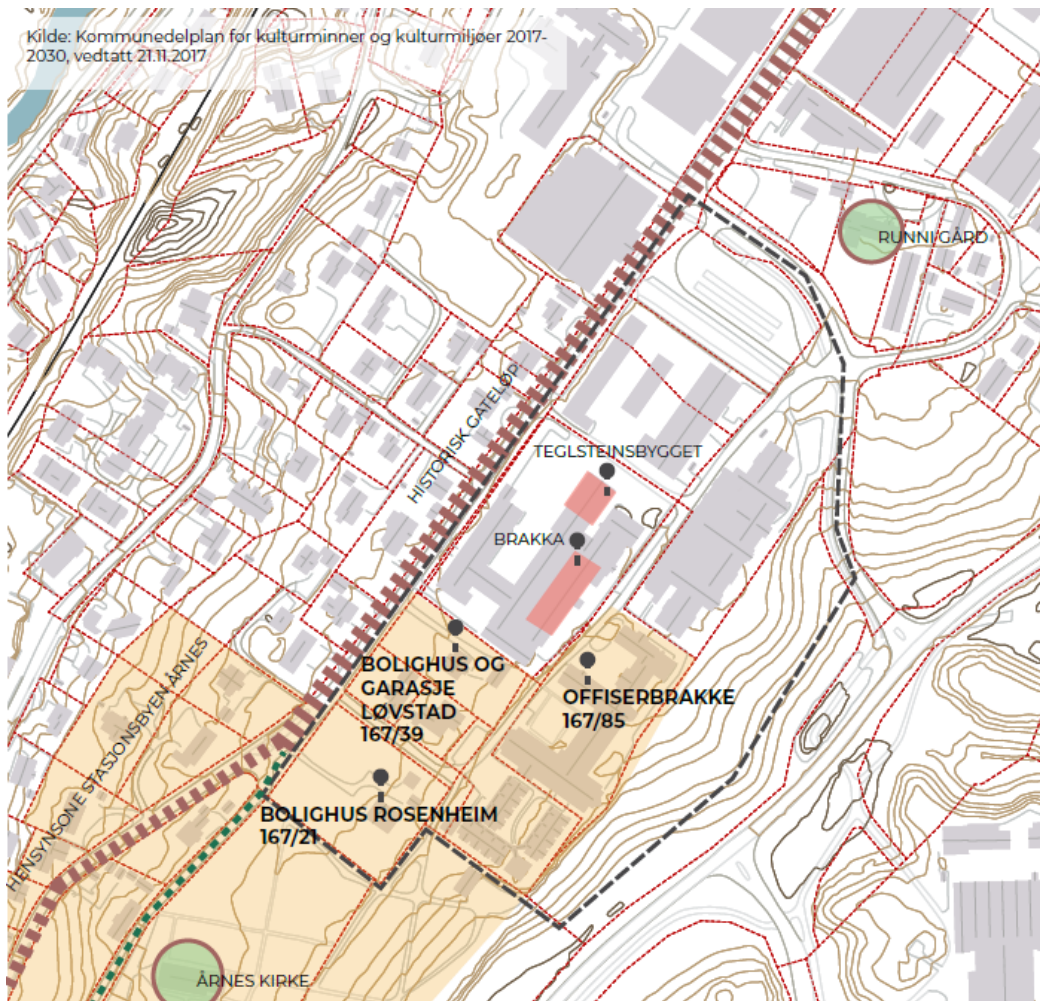
Kulturminneverdier

Anleggelse av jernbanestasjon på Årnes i 1862 ga grunnlag for tettstedsvekst. Årnes kirke ble bygget i 1878 og forsterket stedsdannelsen. Det ble bygget opp et bygdesentrum med bygårder rundt stasjonen, og villaer ved Årnes kirke. Runnivegen er en av de eldste gateløpene på Årnes. Under andre verdenskrig ble det bygget en brakkeleir på Runni. Industribyggingen på Runni skjøt fart i begynnelsen av 1960-årene, med utgangspunkt i tyskernes brakkeleir fra 2. verdenskrig. Boligbygging etter krigen skjedde i stor grad som fortetting langs veiene inn mot sentrum, bl.a. Runnivegen. Dette resulterte bl.a. i behov for å bygge Runni ungdomsskole, og etter hvert ishall og Nes Bo- og servicesenter.

I kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030, vedtatt 21.11.2017, er Stasjonsbyen Årnes gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Stasjonsbyen omfatter søndre deler av Runni, med eneboliger og bebyggelse knyttet til Runni leir. På høyderyggen ved kirken finner man villaer og den gamle hovedbygningen på Årnes gård. Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen innenfor avgrensningen av områdereguleringsplan for del av Runni er:

- Offiserbrakke, Runni leir (gnr. 167/bnr. 85)
- Bolighus og garasje, Løvstad (gnr. 167/bnr. 39)
- Bolighus Rosenheim (gnr. 167/bnr. 21)

I tillegg vises teglsteinsbygget og en av brakkene knyttet til Runni leir som verdifulle å bevare.



Figur 5-5 Illustrasjon som viser kulturminneinteresser på Runni

Naturverdier

Omkring nærings- og institusjonsbyggene på Runni er det i hovedsak parkerings- og kjørearealer. Det er enkelte store trær innenfor området, i hovedsak bjørk, og dyrka mark mot fv. 175 i øst. Omkring eneboligene mot kirken i sør er det mer hagevegetasjon.

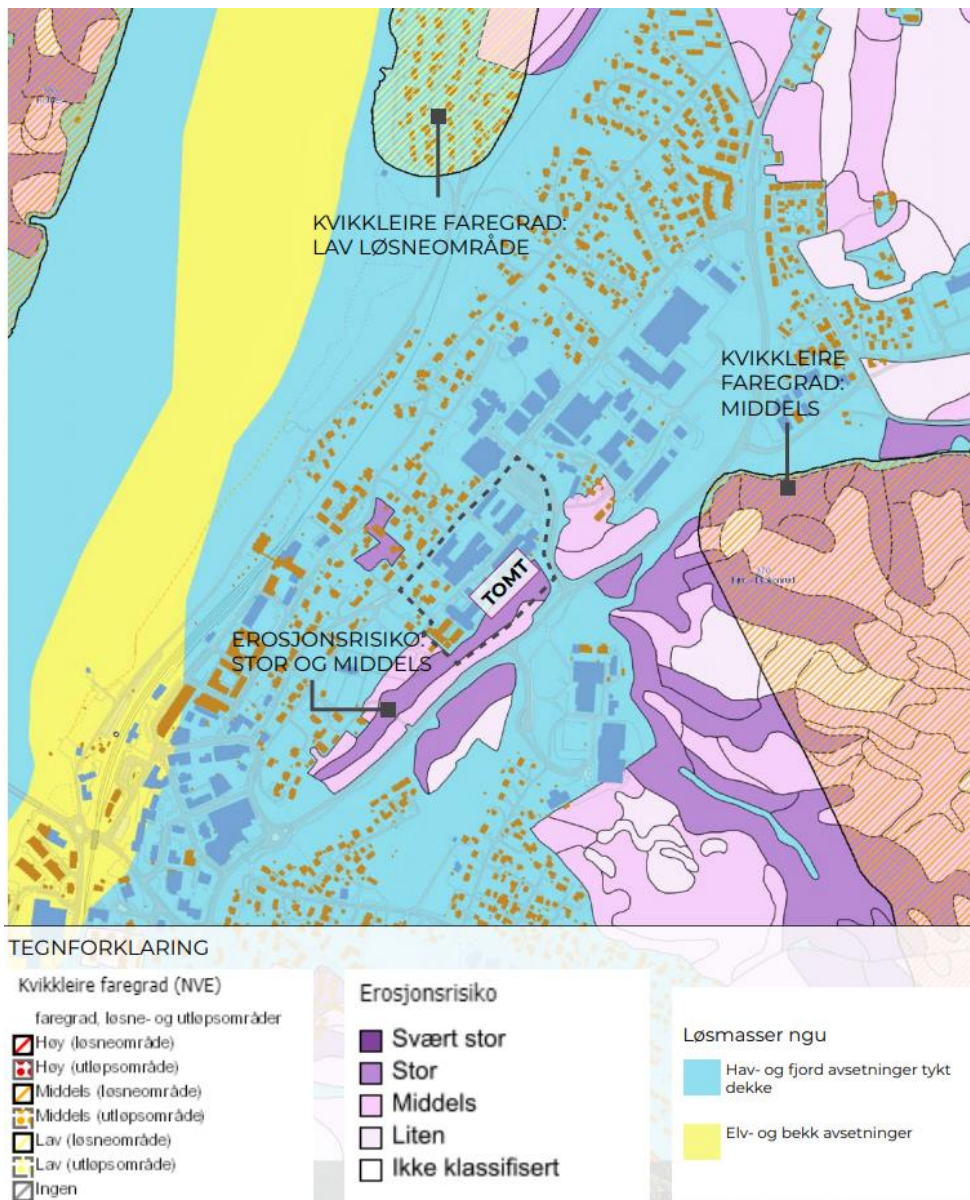
Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet for områdereguleringen for Runni. Naturverdier i nærheten er i hovedsak knyttet til Glomma.

Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet.

5.8 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Ifølge NGUs løsmassekart ligger planområdet på tykk havavsetning. Det kan potensielt være kvikkleire i disse massene. NGU har registrert kvikkleire i nærområdet. Ned mot Glomma og mot Årnes sentrum er det også noen områder med elveavsetninger. Det kan potensielt være sprøbruddmateriale under disse massene. Det er middels og stor erosjonsrisiko i og omkring planområdet.

Grunnen består hovedsakelig av siltig leire som er lite til middels sensitiv. Leira er beskrevet som bløt til middels fast. Grunnen er lite egnet for infiltrasjon av overvann. Det vil alltid være mulig å infiltrere noe overvann, men på Runni vil mengden som kan infiltreres være begrenset. Nærmere grunnundersøkelser kan avklare dette.



Figur 5-6 Sammenstilling av informasjon om grunnforhold fra NVE og NGU (kilde: konseptstudiet)

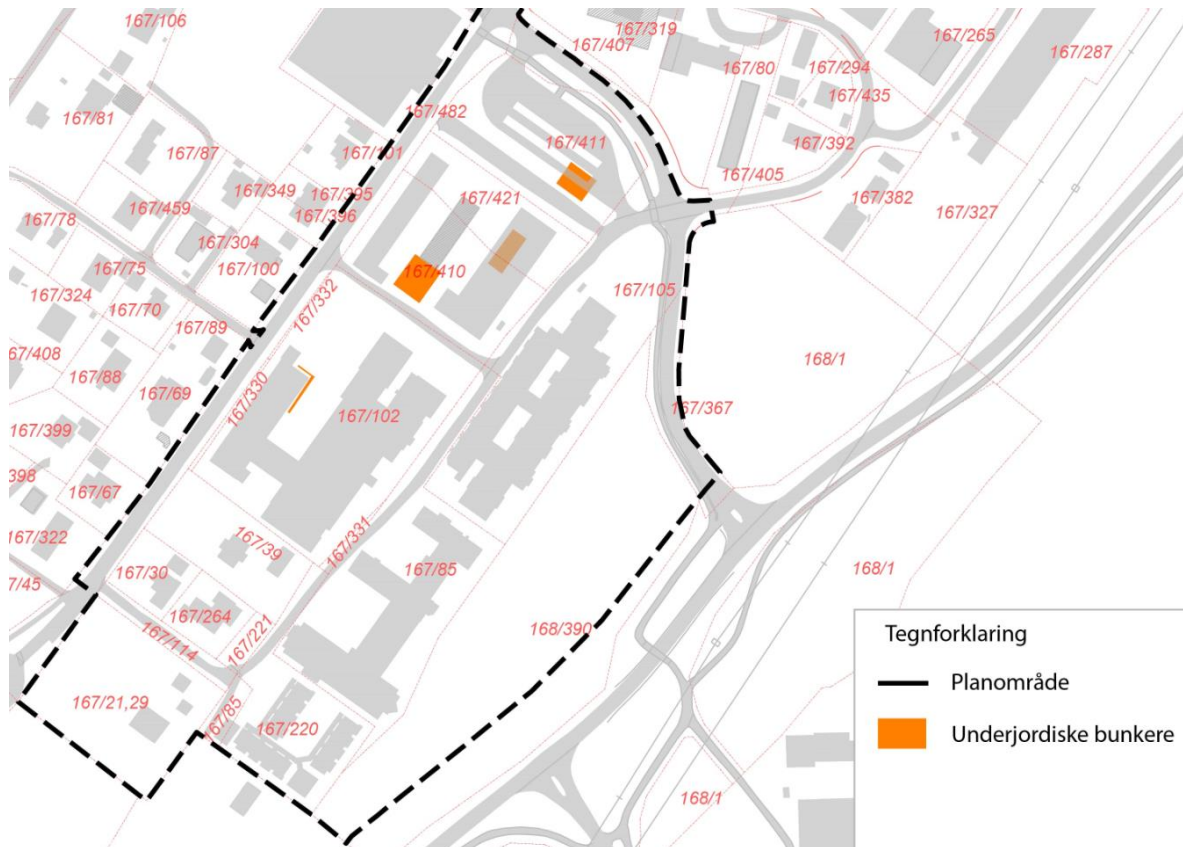
Multiconsult har utført supplerende grunnundersøkelser i planområdet. Undersøkelsene viste at grunnen i området består av leire med stor mektighet. Leira er generelt fast i toppen, med avtagende fasthet i dybden. Det ble påvist kvikkleire fra ca. 15 meters dybde. Dybde til fjell er over 20 m.

Fare for kvikkleireskred er utredet iht. krav i NVE-veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred og TEK 17, kap. 7. Områdestabiliteten er vurdert i geoteknisk notat (10210827-01-RIG-NOT-001). Ifølge notatet er det ikke potensielle løsneområder som påvirker planområdet. Planområdet ligger heller ikke innenfor noe potensielt utløpsområde. Planområdet vurderes derfor som klarert med tanke på områdeskred, men forutsetter at lokalstabilitet ivaretas i videre prosjektering og utbygging.

Grunnvannstanden ligger ca. 3 m under terreng.

Det er gjort undersøkelser av underjordiske bygningsstrukturer, da det har vært kjent at det skal ligge bunkerser knyttet til Runni leir under bakken i området. Det er funnet spor av fire mindre bygningsstrukturer på gnr./bnr. 167/102, 167/410, 167/411 og 167/421 i nordre del av byggeområdet. Strukturene ligger mellom ca. 1 og 3 m under terreng. Det tas forbehold om at det

kan finnes ytterligere underjordiske strukturer som ikke har blitt oppdaget som del av kartleggingen.



Figur 5-7 Underjordiske strukturer markert med oransje

Eiendommene er ikke registret i offentlige databaser over lokaliteter med forurenset grunn, og det har heller ikke blitt utført tidligere miljøtekniske grunnundersøkelser på området. På bakgrunn av nærings- og militær virksomhet som har vært drevet på området, er det grunn til å tro at det kan være noe forurensning. Dersom det er høy grad av forurenset grunn, kan dette sette begrensninger for infiltrering av vann til grunnen.

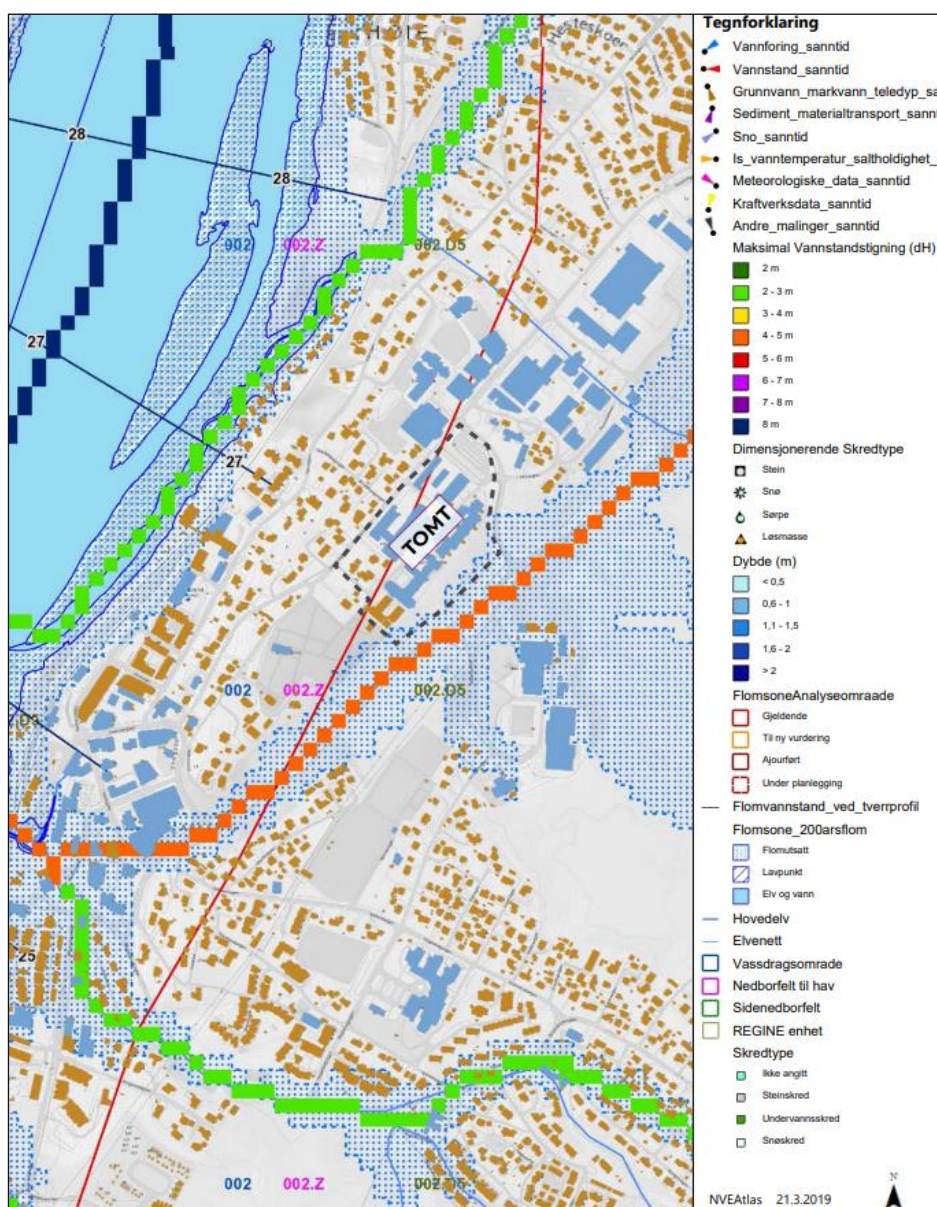
Multiconsult har utført fase 1-innledende miljøteknisk kartlegging av planområdet. Undersøkelsen er i henhold til SFTs veileder 91.01 «Veiledning for miljøtekniske grunnundersøkelser». Formålet med miljøkartleggingen har vært å avdekke og rapportere sikre påvisninger eller mistanker om helse- og miljøfarlige stoffer i grunnen innenfor planområdet. Undersøkelsen har ikke med sikkerhet påvist områder med forurenset grunn, bortsett fra ubekreftede mistanker om søl og spill i noen enkelttilfeller. Fase 1-undersøkelsen gir anbefalinger om forhold som bør undersøkes grundigere i en fremtidig fase 2. Det er laget et forslag til fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse for å verifisere og kartlegge omfang av forurensning som det har fremkommet opplysninger om ved fase 1-undersøkelsen.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av byggene før eksisterende bebyggelse kan rives, og av grunnen før området kan bebygges. Før igangsettelsestillatelse for fremtidige gravearbeider kan sendes, må det om nødvendig gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse med jordprøvetakning og kjemisk analyse av jordprøver i de aktuelle graveområdene. Omfanget av den miljøtekniske grunnundersøkelsen er avhengig av tiltaket og hvor på området det skal graves, og må avklares når konkrete planer foreligger. Dersom den miljøtekniske grunnundersøkelsen påviser forurenset grunn innenfor tiltaksområdet, må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering og disponering av gravemasser.

5.9 Flomfare

Planområdet ligger nær Glomma, men vesentlig høyere. Runni vil derfor ikke bli påvirket av flom i Glomma.

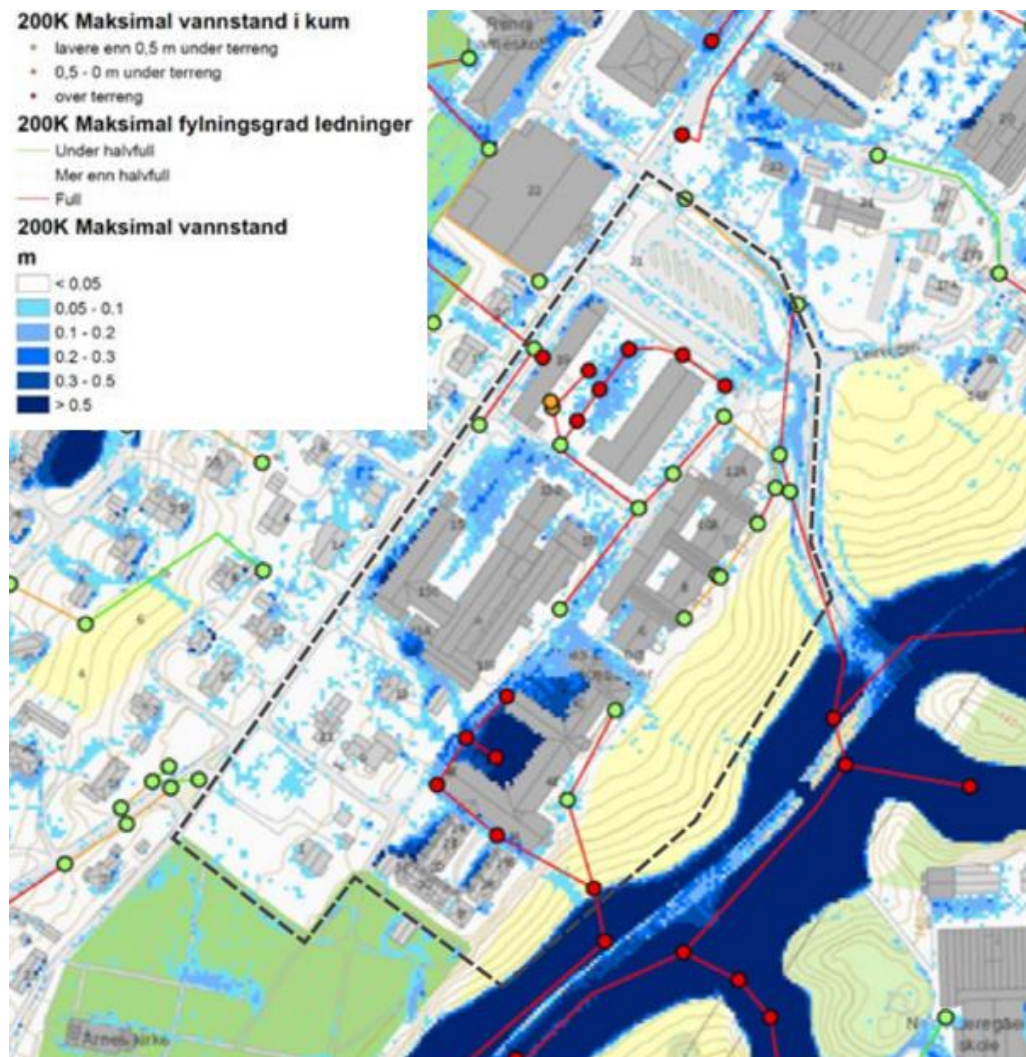
Dalbunnen langs fv. 175 Seterstøavegen er ifølge NVE-atlas flomutsatt ved 200-årsflom. Det er vassdraget Drogga som utgjør flomrisikoen for planområdet. Drogga kommer fra Dragsjøen og Veslesjøen sørøst for Årnes, og renner i en kulvert lans fv. 175 Seterstøavegen mot Årnes sentrum og videre til Glomma. I en flomsituasjon der kulverten ikke har tilstrekkelig kapasitet, kan det oppstå oversvømmelse langs fv. 175 øst for planområdet. Beregnet maksimal vannstandstigning er 4-5 m. Dette betyr at forventet nivå for 200-årsflom i fremtidig klima vil være på ca. kote 137. I kommunedelplan for Årnes 2019-2030 er dette fulgt opp gjennom å avsette hensynssone for flomfare langs fylkesvegen og et stykke opp på jordet mot bebyggelsen på Runnis østre del.



Figur 5-8 Sammenstilling av flomsonekart og elvedata basert på NVE-atlas (kilde: konseptstudiet)

Dagens bygg på Runni ligger på ca. kote 143-146, og er dermed trygge selv for en vesentlig større flom enn 200-årsflom.

Det er et omfattende kommunalt og privat ledningsnett i og rundt planområdet. Sweco utarbeidet i 2017 en utredning av overvannssituasjonen i Årnes. Utredningen viser at ledningsnettet slik det er i dag ikke har kapasitet til å ta unna et fremtidig 25-årsregn. Ledningsnettet i området er fullt allerede ved en 10-årshendelse. Ved store nedbørsmengder er det utfordringer i planområdet knyttet til kapasitet i eksisterende kummer, som resulterer i at vann står opp fra kummene. Fig. 2-9 viser identifiserte problemområder. Røde punkter viser kummer som går fulle og blå farge viser arealer som oversvømmes ved kraftige regnskyl. Som det fremgår av figuren, er det betydelige utfordringer ved Nes Bo- og servicesenter/offisersbrakka. Det er terrengfall mot dagens bebyggelse. Eksisterende bebyggelse legger ikke til rette for trygge flomveier rundt byggene slik at flomvann kan ledes bort.



Figur 5-9 Problemområder på Runni ifm. sekstimers 200-årsregn (kilde: utredning av overvannssituasjonen i Årnes, Sweco-rapport datert 16.11.2017).

Utredningen foreslår tiltak for å redusere konsekvensene ved kraftige regn. Det anbefales å ta i bruk lokale overvannstiltak for å redusere mellomstore regn, og å legge til rette for trygge flomveier ved kraftigere regn.

5.10 Miljøforhold

Fv. 175 Seterstøavegen er kilde til støy. Gul støysone fra fylkesvegen berører eksisterende bebyggelse mot øst.



Figur 5-10 Kartutsnitt som viser rød og gul støysone langs fv. 175 Seterstøavegen (kilde: Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen)

Bebyggelsen ligger ca. 90 m fra fylkesvegen. Kommunedelplan for Ånes stiller krav om en byggegrense på 50 m fra fylkesvegen for eventuell ny bebyggelse. Området ligger høyere enn fylkesvegen, og det er god utlufing langs vejen. Luftforurensning vurderes derfor ikke som problematisk.

Det går høyspentledning parallelt med fv. 175. I kommuneplanens arealdel er det vis faresone for høyspenningsanlegg langs denne. Faresonen berører ikke planområdet.

Ifølge NGUs aktsomhetskart for radon er det moderat til lav aktsomhetsgrad i Ånes. Det går fjernvarmeledninger i området.

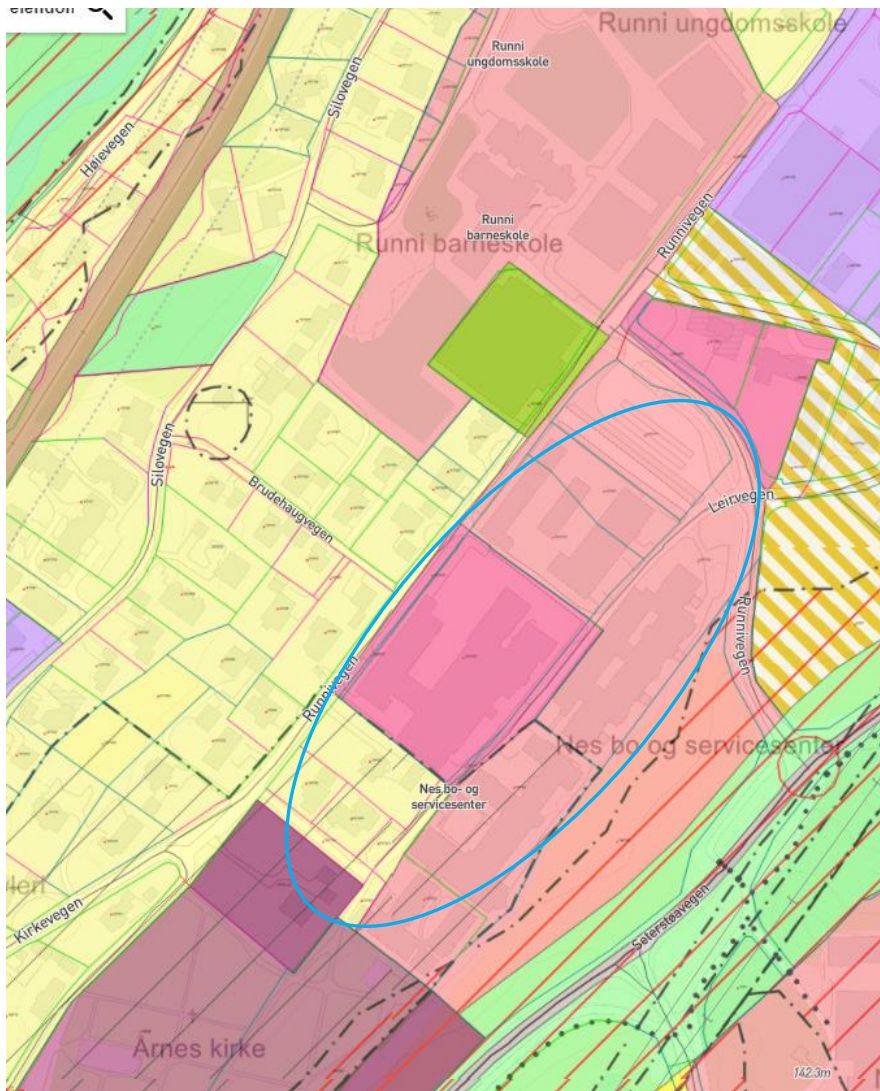
Mellom NBSS-bebyggelsen og fv. 175 er det dyrka mark.

6 Planstatus

6.1 Kommuneplan/ kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 03.09.2019

Planområdet er hovedsakelig avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting samt boligformål. Nord for Runnivegens østre arm er et areal også avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, som er forutsatt benyttet til skole, barnehage eller idrettsanlegg. Det ligger grønnstruktur-formål langs fv. 175. Arealer i sør er avsatt til gravlund.



Figur 6-1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2019-2030, Den sentrale delen av Runni-området markert med turkis sirkel.

Kommuneplanen har bestemmelser om tomteutnyttelse, krav til størrelse og kvaliteter i leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsdekning, terrengtilpasning og ivaretagelse av landskapskvaliteter, henvisning til kommunens VA- og vegnorm, overvannshåndtering, krav til støy ved bygging av boliger i gul støysone, tilknytningsplikt til fjernvarme, m.m.

Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2030, vedtatt 15.10.2013

Samfunnsdelen viser hvilke satsingsområder kommunen skal fokusere på i planperioden, hvilke overordnede mål man skal strekke seg etter og hvilke strategier kommunen skal bruke for å nå målene.

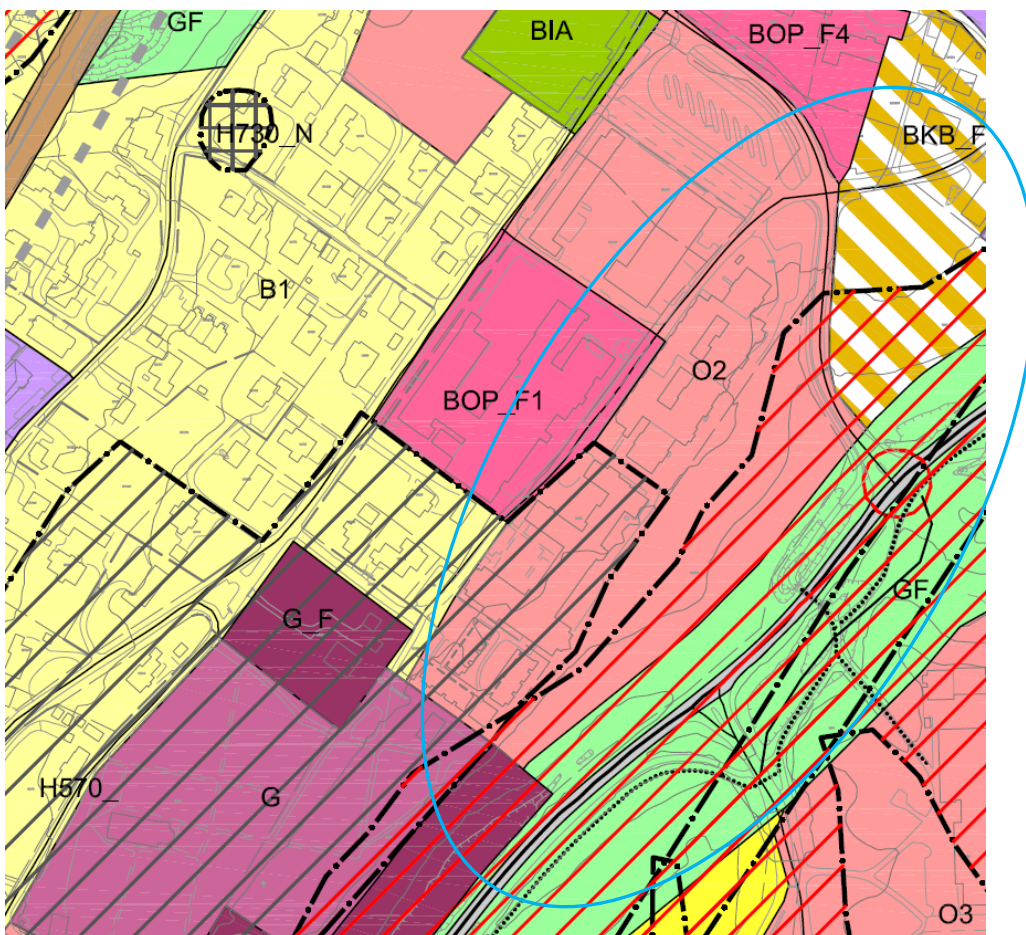
Samfunnsdelen omfatter også en handlingsdel (4-årig økonomiplan) som viser hvordan kommuneplanens langsiktige del skal følges opp.

Nes kommune er i vekst. Statistisk sentralbyrås prognose for høy vekst er lagt til grunn for planarbeidet. Dette innebærer en årlig vekst på 1,5-2,0 %. Det er forventet at de eldste aldersgruppene vil ha den største økningen. 19 % av befolkningen i kommunen bor på Årnes. Over 30 % av husholdningene i kommunen består av kun 1 person. Kommunen har en boligstruktur med stor overvekt av eneboliger, og har behov for variasjon i boligtyper for ulike brukergrupper. Fremtidig boligutvikling må ta hensyn til befolkningsutvikling, demografi og levekårsutfordringer. Det skal tilrettelegges og planlegges for god folkehelse. Det skal

utvikles bolig- og nærmiljøer som fremmer kontakt og fellesskap og der daglige gjøremål og hverdagsaktiviteter kan foretas mest mulig i nærheten. Fysiske omgivelser skal skape tilhørighet og identitet. Det blir viktig å legge til rette for sosiale møteplasser og aktiviteter som fremmer kontakt og fellesskapsfølelse. Universell utforming er sentralt. Det skal være god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Økt fortetting og transformasjon i eksisterende tettsteder som har potensiale for effektiv og attraktiv kollektivtrafikk er nødvendig for å oppnå bærekraftig tettstedsutvikling, reduserte klimagassutslipp, transportbehov og redusert avhengighet av bil. Det skal tilrettelegges for økt bruk av naturen og nærområdene. Oppvekstvilkårene for barn og unge er den viktigste suksessfaktoren for god samfunnsutvikling. Lokalsamfunnets innbyggere skal mobiliseres på nye måter slik at de blir ressurser for hverandre.

Kommunedelplan for Årnes 2019-2030, vedtatt 18.06.2019

Runni-området er i plankartet avsatt hovedsakelig til offentlig tjenesteyting (O2). Det er forutsatt noe mindre rene boligområder enn i kommuneplanens arealdel. Felt BOP_F1 i kommunedelplanen er avsatt til utvikling av boliger i kombinasjon med offentlig og privat tjenesteyting. Kirkegården utvides nordover og østover. Det er lagt inn et grønnstrukturbelte langs fv. 175. Langs fv. 175 er det avsatt fareområde for flomfare. Det er også fareområde langs kraftledningen langs fylkesvegen. Stasjonsbyen er vist som hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette omfatter søndre del av Runni-området.



Figur 6-2 Utsnitt av kommunedelplan for Årnes 2019-2030. Det sentrale planområdet for områderegulering Runni markert med blå sirkel.

Ifølge bestemmelsene skal kommunedelplanen ved eventuell motstrid gå foran gjeldende kommuneplans arealdel. Øvrige tidligere vedtatte planer gjelder med mindre annet fremgår av bestemmelsene.

Planen inneholder bestemmelser om krav til størrelse og kvalitet i uteoppholdsarealer, parkeringsdekning, byggegrenser mot veg, overvannshåndtering, støy, tilpasning til landskap og eksisterende bebyggelse m.m. Det stilles dokumentasjonskrav til plan- og byggesøknader knyttet til grunnforhold, overvann, kartlegging av naturmiljø, forurenset grunn og dyrket mark. Kulturminneregistrerte bygninger skal gis hensynssone for bevaring ved utarbeidelse av reguleringsplaner. For Runni-området gjelder dette:

- Offiserbrakke, Runni leir (gnr. 167/bnr. 85)
- Bolighus og garasje, Løvstad (gnr. 167/bnr. 39)
- Bolighus Rosenheim (gnr. 167/bnr. 21)

På bygninger som er kulturminneregistrerte skal originale fasadeelementer bevares. Bygningene kan på- og tilbygges så langt det ikke reduserer bygningens verneverdi. Nye tiltak som f. eks. nybygg i hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Viktige landskapselement med betydning for miljøet, f. eks. markante trær, alleer, trekker og gårdsdammer bør bevares.

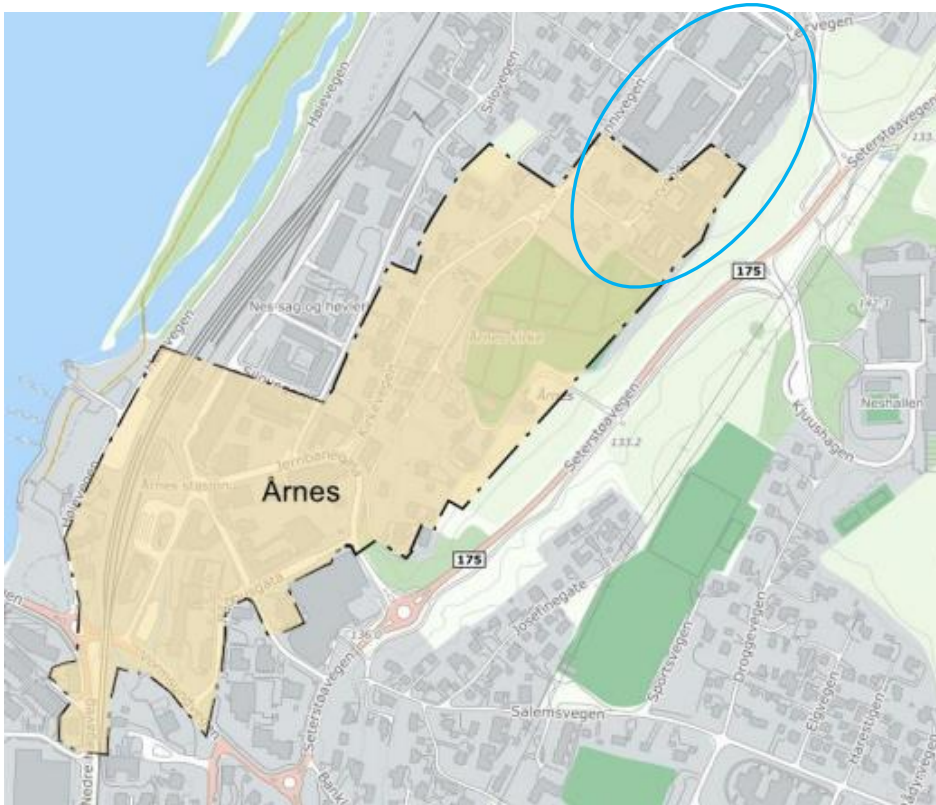
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030, vedtatt 21.11.2017

Kommunedelplanen viser hensynssoner for kulturmiljø. Til områdene er det gitt retningslinjer for videre utvikling. Formålet med hensynssonene er å ivareta kulturminnene og kulturlandskapene som er definert som verdifulle områder av kommunen gjennom arbeidet med denne planen.

Stasjonsbyen Årnes er et av områdene som blir foreslått som hensynssone. Området omfatter søndre deler av Runni, med eneboliger og bebyggelse knyttet til Runni leir. Langs de eldste gatene ligger den gamle trehusbebyggelsen. På høyderyggen ved kirken finner man villaer og den gamle hovedbygningen på Årnes gård. Årnes sin bevarte trehusbebyggelse er variert, godt ivaretatt, innehar en høy grad av autenticitet og bidrar derfor til en opplevelse av et helhetlig miljø. Trehusene er sammen med elva det som gir Årnes sitt største særpreg. Særpregene er miljøskapende, og således viktig å ivareta i videre fortetting og utbygging av Årnes.

Retningslinjene til planen sier at:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trekker og gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.
- Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal kulturminneregistrerte bygninger reguleres til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser.



Figur 6-3 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, Stasjonsbyen Arnes. Planområdet for områderegulering Runni markert med turkis sirkel.

Registrerte bygninger i hensynssonen innenfor avgrensningen av områdereguleringsplan for Runni er:

- Offiserbrakke, Runni leir (gnr. 167/bnr. 85, Leirvegen 4)
- Bolighus og garasje, Løvstad (gnr. 167/bnr. 39, Runnivegen 13)
- Bolighus Rosenheim (gnr. 167/bnr. 21, Runnivegen 1)

Kommunedelplan for klima, energi og miljø 2019-2030, vedtatt 28.05.2019

Kommunedelplan for klima, energi og miljø inneholder mål for Nes kommunes klima- og energiarbeid frem mot 2030. Kommunedelplanen skal legges til grunn for kommunens arbeid, og består av en plandel og en tiltaksdel.

Det er satt følgende hovedmål for Nes kommunes klima- og energiarbeid frem mot 2030:

- Nes kommunes totale klimagassutslipp skal reduseres med 60 % i forhold til 2009-nivået innen 2030.
- Hensynet til energi, klima og klimatilpasning skal være sentrale premisser i fremtidige kommuneplaner og andre plandokumenter.

I tillegg til hovedmål er det utarbeidet delmål til temaene areal og transport, kommunal drift, landbruk, forbruk og avfallshåndtering, klimatilpasning og miljø.

Planlegging av boliger, arbeidsplasser og tjenester i sammenheng med kollektivtrafikktilbudet kan redusere avhengigheten av bil og utslippene fra transport. Det er også mulig å regulere parkering og tilgjengelighet for personbiler, bidra til god fremkommelighet for kollektivtransport og bygge gang- og sykkelveier. Utbyggingsstrukturen skal bidra til kortere reiseavstander, og øke sykkel-, gange- og kollektivandelen av persontransporten. Kommunen legger opp til at boligveksten i Nes hovedsakelig skal skje på Arnes. Et forsterket befolkningsgrunnlag og konsentrert sentrumsutvikling på Arnes vil kunne gi kortere veg til et godt service- og tjenestetilbud. Hensyn til klimatilpasning må ivaretas i planlegging.

Strategiplan for SLT-arbeidet 2018-2021

Nes kommunes plan for det kriminalitetsforebyggende arbeidet har som hovedmål at: «Vi gjør alltid kriminalitetsforebyggende vurderinger i arbeid med samfunnsutvikling og arealplanlegging.» Kriminalitetsforebygging er et lovpålagt hensyn i planprosesser (Pbl: § 3 – 1, f). Kap. 5 i Pbl viser til medvirkning og at politiet (gjennom SLT-arbeidet og Politiråd) er en naturlig samarbeidspartner for å vurdere kriminalitetsbildet i kommunen.

Helhetlig boligstrategi 2020-2032 (Høringsforslag)

Hovedformålet med dette strategidokumentet er å utmeisle Nes kommunes ambisjon i boligpolitikken, og beslutte hvilke strategier og virkemidler kommunen skal benytte seg av for å realisere denne ambisjonen. Helhetlig boligstrategi vil således ha et bredere fokus enn «Boligsosial handlingsplan 2011-2014», som var begrenset til å omhandle boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.

I Nes kommune er det i den eldste delen av befolkningen vi vil se den største veksten de neste tjue årene. Dette innebærer et økende press på helse- og velferdstjenestene, og påvirker også boligbehovet og hva slags type boliger Nes kommune vil trenge mer av fremover. Samtidig med den kraftige veksten i de eldste aldersgruppene er det et poeng å legge til rette for at unge innbyggere i starten av voksenlivet skal gis muligheten til å etablere seg og bo i Nes.

Nes har en høy andel småhusholdninger. Med en boligfordeling med høy andel eneboliger, og liten tilgang på leiligheter og mindre boenheter gir dette en ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Tallene gir en indikasjon på at det i årene fremover vil være behov for flere boliger med ulik størrelse og innretning, for å kunne møte fremtidig boligbehov hos eldre innbyggere som ikke lenger kan eller ønsker å bo i enebolig, og for å gi yngre enslige og/eller par som ønsker å etablere seg i Nes mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Sosial ulikhet fører ikke bare til ulikheter i boforhold, men ulikheter i boforhold kan også forsterke og opprettholde andre dimensjoner i sosial ulikhet. Tilfeldig variasjon, eller flaks, er en ofte undervurdert faktor i mekanismene og dynamikken som fører til sosial ulikhet, og boligmarkedet kan være en arena der dette spiller en viktig rolle.

6.2 Reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet er uregulert.

Dagens kirkegård rundt Årnes kirke er regulert til offentlig bygg (kirke), planID 023607100, vedtatt 06.10.2009.

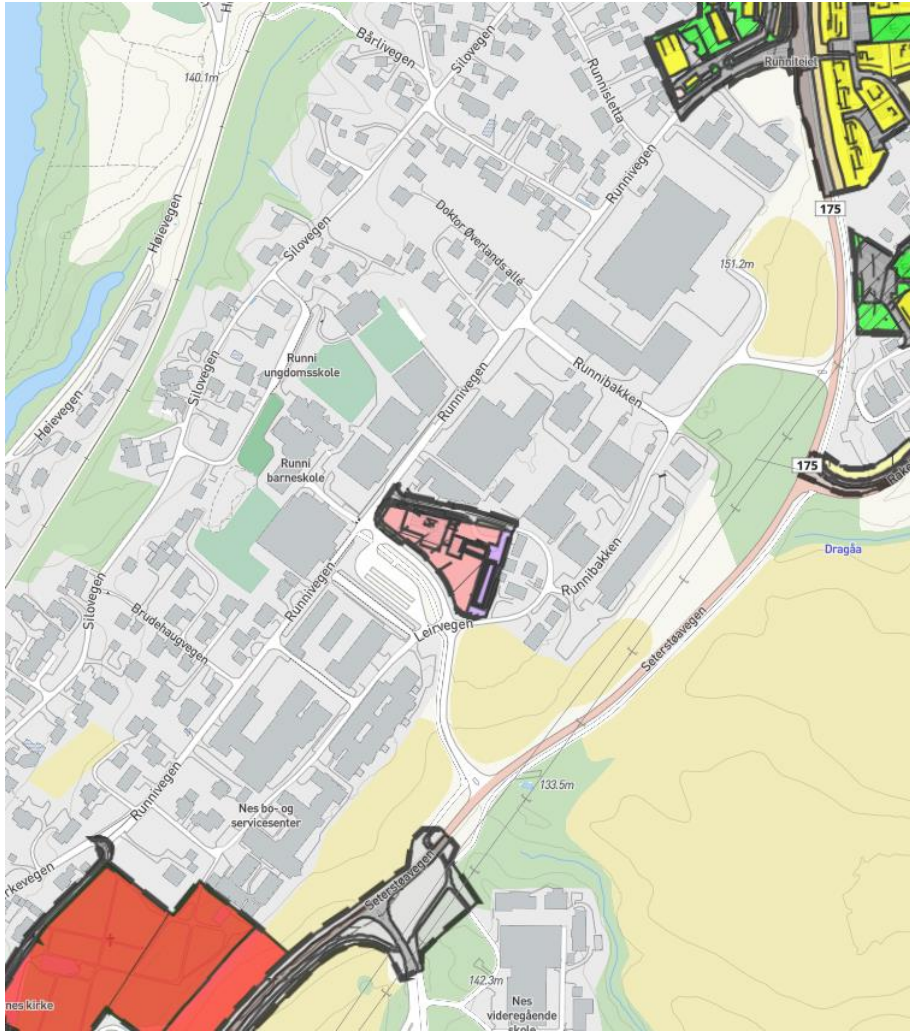
Detaljregulering for Runni gård barnehage, planID 023617043, ble vedtatt 19.06.2018. Planen legger til rette for barnehage for 100 barn og en overnattingsbedrift med 12 rom på Runni gård. Atkomstsonen med ensidig fortau legges til Leirvegen. Det er snumulighet på plassen foran gården. Ifølge reguleringsbestemmelser skal det etableres kantparkering langs Leirvegen på offentlig grunn, i tillegg til parkeringsplasser langs «rundellen» for barnehagen, og parkeringsplass for overnattingsbygget.

I forbindelse med planforslaget for barnehagen ble det utarbeidet trafikkanalyse. Ved skolestart og –slutt beskrives det i dagens situasjon å være stor aktivitet på den asfalterte plassen sørøst for krysset i Runnivegen. En stor andel av ungdomsskoleelevene kommer med buss, og fra bussplassen krysser de Runnivegen mot barne- og ungdomsskolen.

Trafikkbelastningen i krysset er ansett som lav, med maks 90 biler i maks-timen om morgenen. Runnivegen i nord og øst er anslått å ha en døgntrafikk på 600 kjøretøy, Runnivegen mot sør har ca. 200 kjøretøy. I løpet av en halvtime før skolestart viser tellinger at mer enn 300 personer krysser Runnivegen, de fleste mot skolene på vestsida. Flertallet kommer fra bussterminalen,

men mange kommer også gående eller syklende fra Runnivegen øst. Etter skolestart kl. 08.15 er det svært stille.

Barnehagen og overnattingsbedriften forventes å generere 320 bilturer pr. dag og 110 bilturer i maks-timen om morgenen. Det er viktig å fokusere på en god og trygg atkomstzone, både ved barnehagen og skolen. At grusplassen og gatekjøkkenet fjernes vil bidra til opprydding. Plasser som opparbeides ved barnehagen forbeholdes da for levering og henting av barn.



Figur 6-4 Utsnitt av kart som viser gjeldende reguleringsplaner (kilde: kommunens kartinnsyn)

6.3 Regionale føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal legges til grunn for statens, fylkenes og kommunenes planlegging og prioritering i regionen, samt vurdering av innsendte planforslag. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange. Infrastrukturen må utnyttes bedre, både gjennom arealbruk, infrastrukturiltak og gjennom virkemidler som kan stimulere økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Det er en målsetting om å minske behovet for bil og gi flest mulig muligheten til å gå og sykle til daglige gjøremål. En viktig del av strategien er å utvikle et trygt og tydelig nett for gange og sykling. Dette er særlig viktig inn mot kollektivholdeplasser, skoler m.m. Gange og sykling er miljøvennlig, koster lite, og gir aktive innbyggere med god folkehelse.

6.4 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, vedtatt ved kgl. res. 14.05.2019

De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Samtidig styrker regjeringen det lokale selvstyret i planleggingen. Det betyr at fylkeskommunene og kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser. Regjeringen vil styrke fylkeskommunens og kommunens samfunnsutviklerrolle.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan, bl.a. for å sikre sosial rettferdighet, god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. 26.09.2014

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, fremme helse, miljø og livskvalitet, og styrke sykkel og gange som transportform.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt ved kgl.res. 28.09.2018

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt ved kgl.res. 01.09.1989

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, og sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Rundskriv T-2/08 fra Miljøverndepartementet presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø. For Nes kommune vil dette skje gjennom bruk av Barn og unges kommunestyre og Ungdomsråd, som snart skal etableres.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og andre støyfølsomme arealbruksformål, samt ved etablering av nye støykilder. Miljø- og sikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene ved eksisterende virksomhet bør som hovedregel kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene, herunder for eksempel gang- og sykkelveger.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Lokal luftforurensning gir negative helseeffekter i befolkningen ved dagens konsentrasjonsnivåer i byer og tettsteder. Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Det er utarbeidet anbefalte luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Luftforurensning omfatter komponentene svevestøv (PM₁₀) og nitrogenoksid (NO₂). Retningslinjen har ikke status som en statlig planretningslinje etter plan- og bygningslovens § 6-2. Anbefalingene i retningslinjen er veiledende, men vesentlige avvik fra anbefalingene kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse.

Komponent	Luftforurensningszone ¹	
	Gul sone	Rød sone
PM ₁₀	35 µg/m ³ 7 døgn per år	50 µg/m ³ 7 døgn per år
NO ₂	40 µg/m ³ vintermiddel ²	40 µg/m ³ årsmiddel
Helserisiko	<p>Personer med alvorlig luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for forverring av sykdommen.</p> <p>Friske personer vil sannsynligvis ikke ha helseeffekter.</p>	<p>Personer med luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for helseeffekter. Blant disse er barn med luftveislidelser og eldre med luftveis- og hjertekarlidelser mest sårbare.</p>

Figur 6-5 Anbefalte grenser for luftforurensning og kriterier for soneinndeling

Flaum- og skredfare i arealplanar, Retningslinje nr. 2/2011, rev. 22.05.2014

Retningslinjene sier hvordan flom- og skredfare bør utredes og hensyntas i arealplaner. Retningslinjene bygger på bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kravene til sikkerhet mot naturpåkjenninger gitt i byggt teknisk forskrift (TEK) med tilhørende veiledning. Retningslinjene bør legges til grunn ved arealplanlegging i områder som kan bli utsatt for eller føre til fare. Fareområder skal markeres med hensynssone og i nødvendig utstrekning gis bestemmelser. Det skal avklares om og hvordan tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås ved hjelp av risikoreduserende tiltak, og gis bestemmelser om dette.

Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019

Regjeringens visjon er et samfunn der alle kan delta. Et viktig virkemiddel for å oppnå dette er god tilgjengelighet og omgivelser som er trygge og praktiske å bruke. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse.

Miljøverndepartementet sendte i 1999 ut rundskrivet Tilgjengelighet for alle (T-5/99 B).

Rundskrivet er en oppfølging av St. meld. nr. 20 (1996-97) og St.meld. nr. 8 (1998-99). Et viktig nasjonalt mål med rundskrivet er å ivareta det offentlige ansvar for å sikre brukbar utforming av

bebyggelse og uterom for alle. Hensynet til tilgjengelighet skal ivaretas i all planlegging. Transportsystemet bør dekke hele befolkningens behov. Anlegg for gående og syklende bør gi sammenhengende forbindelser mellom ulike byggeområder og rekreasjonsområder, og være tilpasset funksjonshemmede.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet for områdereguleringen for Runni. Naturverdier i nærheten er i hovedsak knyttet til Glomma.

I forbindelse med områdereguleringsplanen for Runni må det redegjøres for forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12.