

# PLANINITIATIV DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØVRE DROGNES



Utarbeidet av: Plan1 AS  
Dato: 21.04.2022

## Innhold

<b>1. Bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
1.1. <i>Kontaktinformasjon</i> .....	3
1.2. <i>Formålet med planen</i> .....	3
1.3. <i>Planområdet</i> .....	3
<b>2. Planstatus</b> .....	<b>5</b>
2.1. <i>Kommuneplan 2019-2030 vedtatt 03.09.2019</i> .....	5
2.2. <i>Kommunedelplan for Årnes 2019-2030 vedtatt 18.06.2019</i> .....	5
2.3. <i>Andre føringer</i> .....	6
2.4. <i>Reguleringsplaner og retningslinjer</i> .....	7
2.5. <i>Pågående relevant planarbeid</i> .....	7
2.6. <i>Regionale føringer</i> .....	7
2.7. <i>Nasjonale føringer</i> .....	7
<b>3 Planønsket</b> .....	<b>9</b>
3.1. <i>Bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i> .....	9
3.2. <i>Utbyggingsvolum og byggehøyder</i> .....	9
3.3. <i>Funksjonell og miljømessig kvalitet</i> .....	11
3.4. <i>Virkninger for landskap og omgivelser</i> .....	11
3.5. <i>Virkninger utenfor planområdet</i> .....	13
3.6. <i>Fremdrift</i> .....	13
<b>4 Samfunnssikkerhet og konsekvensutredning</b> .....	<b>13</b>
4.1. <i>Risiko og sårbarhet</i> .....	13
4.2. <i>Vurdering av behov for konsekvensutredning</i> .....	13
<b>5 Medvirkning i planprosessen</b> .....	<b>13</b>

# 1. Bakgrunn

## 1.1. Kontaktinformasjon

- Forslagsstiller og fakturamottaker:  
WITO AS, Maurvegen 14, 2230 Skotterud. Org.nr. 884587832  
Kontaktperson:  
Tom Wiggo Bjerknes, Mob.: 90135696. E-post: [twb@wito.as](mailto:twb@wito.as)
- Konsulent  
Plan1 AS, Balder Alle 2, 2060 Gardermoen  
Kontaktperson:  
Arealplanlegger Inge Fagerhaug, Mob: 916 17 383, E-post: [iof@p1.no](mailto:iof@p1.no)

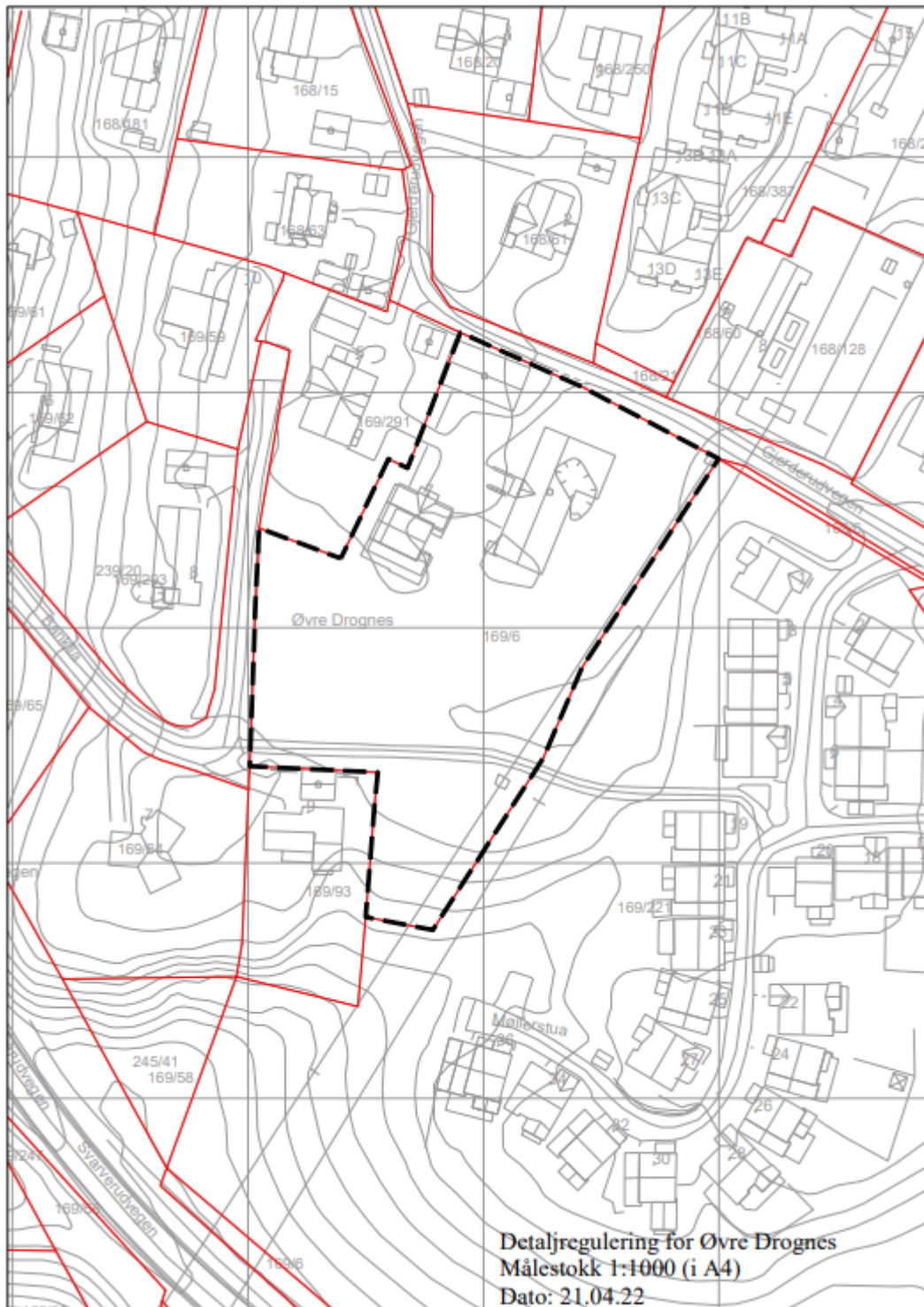
## 1.2. Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for 2 lavblokker samt småhusbebyggelse på deler av eiendommen 169/6 Øvre Drognes i Årnes.

## 1.3. Planområdet

Eiendommen Drognes Øvre I, gnr. 169 bnr. 6, ligger i Gjerderudvegen 7 på Årnes. Hele eiendommen er på 7753,3 m<sup>2</sup> og er i dag bebygd med to eneboliger, stabbur, garasje, uthus og et fjøs. Eksisterende bebyggelse har atkomst fra Gjerderudvegen, mens søndre del av eiendommen er ubebygd og ligger på sørsiden av gang/sykkelveg til Møllerstua. Planområdet er på ca. 6,4 da.

Eierforhold:  
Marit H. Skovseth Lier og Kjell Lier

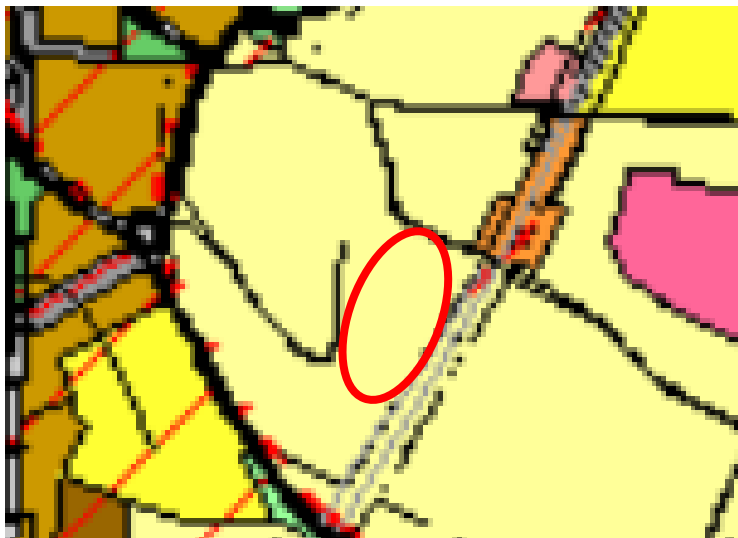


Forslag til planavgrensning (nedfotografiert)

## 2. Planstatus

### 2.1. Kommuneplan 2019-2030 vedtatt 03.09.2019

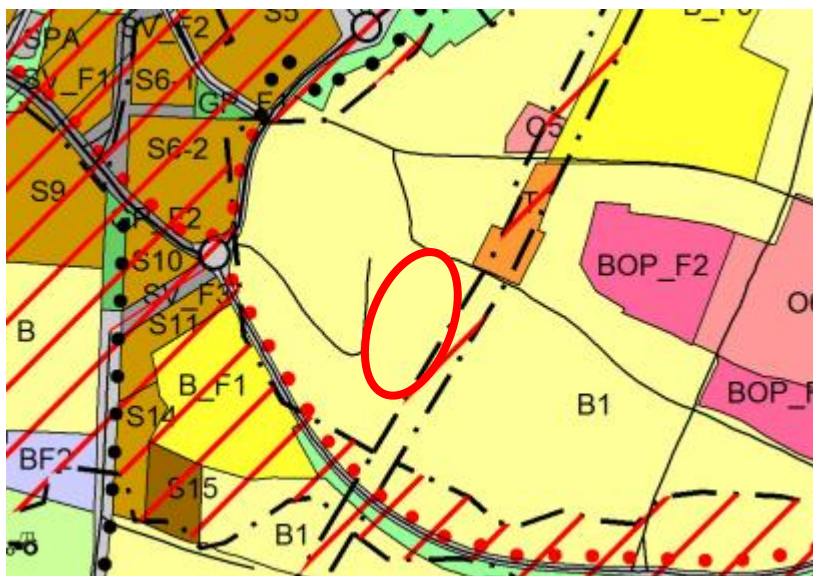
I kommuneplanen for Nes kommune er eiendommen Øvre Drognes avsatt som eksisterende boligbebyggelse. Det er vedtatt egen kommunedelplan for Årnes. Ved motstrid gjelder kommunedelplan for Årnes foran kommuneplanen.



Utsnitt fra kommuneplan 2019-2030. Planområde markert med rød ring.

### 2.2 Kommunedelplan for Årnes 2019-2030 vedtatt 18.06.2019

Eiendommen gnr. 169 bnr. 6 Øvre Drognes inngår i område B1 i kommunedelplan for Årnes og er avsatt som eksisterende boligbebyggelse.



Utsnitt av kommunedelplan for Årnes 2019-2030. Planområde markert med rød ring.

## 2.3 Andre føringer

### *Konsesjonsområde fjernvarme*

Planområdet omfattes av konsesjonsområde for fjernvarme i henhold til temakart Fjernvarme og konsesjonsområde i Årnes.



### *Forholdet til andre temaplaner i kommunedelplanen*

Planområdet berøres ikke av temaplanene for hhv. Kulturmiljø, naturmiljø, flom og høgspenn. Tett inntil planområdet mot øst ligger en fasesone høgspenn. Høgspennen gikk tidligere i luftspenn forbi planområdet, men er nå lagt i bakken.

### *Plassering*

Planområdet ligger innenfor grønn grense og i den sentrumsnære sonen som omkranser sentrum i Årnes. Boligvekst i sonen skal bygge opp under handelslivet og bidra til et økonomisk bærekraftig sentrum. Sonen inneholder offentlige formål, næring og idrettsfunksjoner, men det skal ikke etableres handels- og servicefunksjoner som kan konkurrere med sentrum.

## Relevante bestemmelser - utdrag:

### 2.4.1 Fjernvarme

- For bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan og bygningslovens § 20-1 bokstav a og som ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning i Årnes, kreves tilknytning til fjernvarmeanlegget til Akershus Energi Varme AS.

### 2.6.2 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal

- Ved boligbebyggelse skal det avsettes minimum 20m<sup>2</sup> i sentrum, og 30 m<sup>2</sup> i øvrige boligområder uteareal pr. boenhet.
- For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 4m<sup>2</sup> pr. boenhet

### 2.6.4 Parkering

- P-krav for rekkehus eller leilighet i sentrumsnær sone: bil min. 1,2 og sykkel min. 2,0
- Ved oppføring av nye leilighets- og næringsbygg i sentrums- og sentrumsnær sone skal all parkering lokaliseres i kjeller under terreng.
- Ved etablering av flere enn 10 p-plasser skal minimum 5 % av parkeringsplassene for bil utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
- For nye flerboligbygg med felles parkeringskjeller/parkeringshus skal en andel av plassene være tilrettelagt med ladepunkt for ladbare biler.

### 2.7.1 Bebyggelse og anlegg

- Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en positiv stedsutvikling.

## 2.4 Reguleringsplaner og retningslinjer

Tidligere bebyggelsesplan for området ble opphevet ved vedtak av kommuneplan i 2019, og området er uregulert.

## 2.5 Pågående relevant planarbeid

Det er ikke kjent at det pågår planarbeid i eller i nærhet til planområdet.

## 2.6 Regionale føringer

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

Regional plan legger til grunn større konsentrasjon og mindre spredt vekst i Akershus. En viktig forskjell fra dagens utvikling er en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder. Årnes er i regional plan definert som et prioritert tettsted.

## 2.7 Nasjonale føringer

### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Viktige føringer:

- Det bør fremmes utvikling som reduserer transportbehovet og legger til rette for klima og miljøvennlige transportformer.
- Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.
- I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering --Estetiske kvaliteter.
- Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle

### **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning**

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**

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

### **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2021**

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy.

### **Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging**

Retningslinjen angir blant annet boliger og institusjoner som bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensing over anbefalte grenser skal omtale status og konsekvenser knyttet til dette.

### **NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder — Som problem og ressurs**

Utredningen har som mål å fremme forslag til tilfredsstillende og tydelige rammebetingelser for håndtering av overvann i tettbebyggelser, både i dagens klima og etter forventede klimaendringer. Målene for overvannshåndtering er å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, og å utnytte overvann som ressurs.

### **Flaum- og skredfare i arealplanar (revidert mai 2014)**

NVEs retningslinjer beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner. Til retningslinjene er det knyttet to veiledere:

*Sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020).*

Veilederen beskriver kartlegging av skredfare for ulike skredtyper i bratt terreng i forbindelse med reguleringsplan- og byggesaksbehandling. Det er lagt vekt på at veilederen skal vise hvordan man kan svare ut sikkerhetskravene knyttet til TEK17 § 7-3.



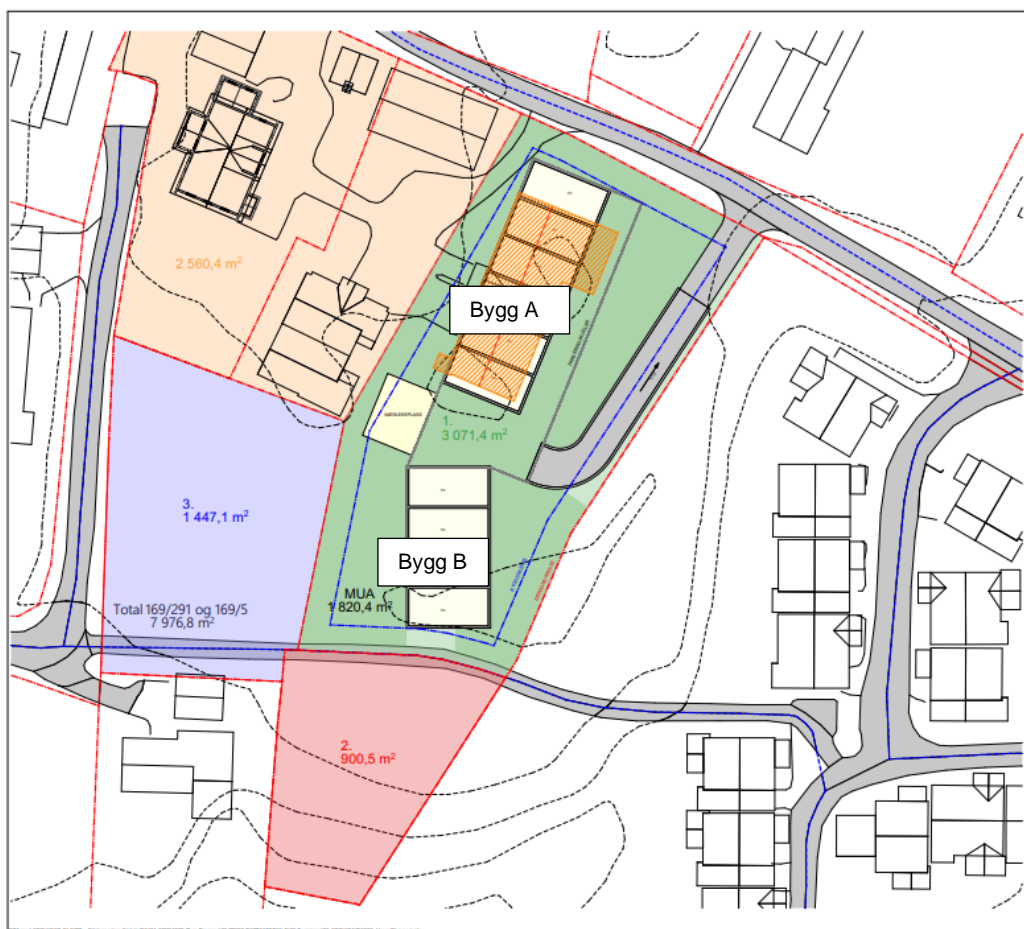
### Sikkerhet mot kvikkleireskred (nr. 1/2019).

Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper er ment som en hjelp til arealplanleggere for å bestemme nivå på utredningen og som en veileder for det geotekniske fagmiljøet i Norge, og skal bidra til en kvalitetsmessig god og mest mulig lik vurdering av stabilitet i disse områdene.

## 3 Planønsket

### 3.1 Bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende låve planlegges erstattet med et nytt leilighetsbygg med lignende uttrykk, volum og plassering (Bygg A). Sør for dette «låvebygget» kan det oppføres et tilsvarende, men litt kortere leilighetsbygg (bygg B).



Disposisjonsskisse

### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

I forbindelse med planinitiativet er det laget en enkel volumstudie som viser hvordan østre deler av eiendommen kan bebygges. Det presiseres at skissert løsning er foreløpig og vil bli gjenstand for videreutvikling.

Bygg A tenkes i 2,5 etasjer med inntil 3 meters etasjehøyde, slik at bygget vil få en maks gesimshøyde på 7 meter og en mønehøyde på 9 meter over ferdig planert terreng. Grunnflaten

antas å bli mellom ca. 450-500 m<sup>2</sup>. Bygg A vil romme anslagsvis 12 leiligheter med varierende størrelse, men gjennomsnittsstørrelsen vil trolig være omkring 70 m<sup>2</sup>. for leilighetene i 1. etasje og noe større for leilighetene i 2. etasje, hvis disse også har beboelsesrom i øverste ½-etasje.

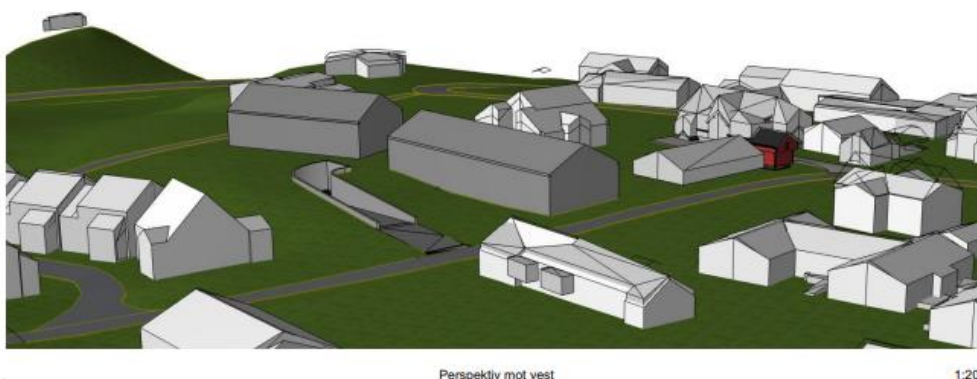
Bygg B er skissert med en grunnflate på ca. 300-350 m<sup>2</sup> og vil romme anslagsvis 8 leiligheter med varierende størrelse, slik som i bygg A.

Under Bygg A planlegges parkeringskjeller med i underkant av 30 p-plasser. HC-parkering vil enten plasseres på bakkeplan ved bygget eller i eksisterende garasje på eiendommen.

Garasjebygget/vognskjulet som ligger nord på tunet opp mot Gjerderudvegen tenkes også opprettholdt, men kan reduseres noe i lengde. Det kan evt. erstattet med et lignende volum. Dette bygget vil være en del av hovedeiendommen 169/6, men det kan være aktuelt å tilrettelegge for fellesrom/-funksjoner som kan benyttes av de som flytter inn i leilighetene. Eksempel på dette kan være HC-parkering, snekkerbod, rom for sykkelreparasjon, treningsrom for golf e.l.

Totalt tomteareal for det nye «låveleilighetsprosjektet» er ca. 3000 m<sup>2</sup>. Arealet vil avgrenses mot tunet på 169/6 i vest, Gjerderudvegen i nord, 169/221 (boligområdet Møllerstua) i øst og eksisterende gangveg i sør. Innenfor arealet vil det opparbeides felles og privat uteoppholdsareal i tilknytning til boligene.

De resterende to tomtene skal inneholde småhusbebyggelse som relaterer seg til og skaper et helhetlig uttrykk i samspill med eksisterende omliggende bebyggelse.



Figurene viser tenkt volum og plassering av bygg A og B. Den foreslåtte bebyggelsen er i 2,5 etasjer, og bygg A er orientert mot tunet på Øvre Drognes.

### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges vekt på en utforming som gir mest mulig bilfrie uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealer og lekearealer er vist på vestsiden av bygg A med gode lys og solforhold, mens innkjøring til parkeringskjeller under bygg A er lagt på østsiden av bygget. Dette gir skjermede uteoppholds- og lekearealer med gode lys- og solforhold. I den sørlige delen tenkes småhusbebyggelse med parkering frem til døra, men det er lagt vekt på å få til en løsning som i størst mulig grad separere biltrafikk og leke/oppholdsarealer.

### 3.4 Virkninger for landskap og omgivelser

#### *Natur- og ressursgrunnlag (herunder dyrka – og dyrkbar mark)*

I følge NIBIO's arealstatistikk for landbrukseiendom 169/6 består eiendommen av 3,2 da fulldyrka jord, 0,9 da annet markslag, og 3,7 da bebygd areal. Det er ingen aktiv gårdsdrift på Øvre Drognes i dag, og dyrkamarka som tidligere lå under gården er i all hovedsak omdisponert til andre formål. Det gjenværende jordbruksarealet på eiendommen (3,2 da) er ikke i drift og dette arealet er også omdisponert til boligformål i gjeldende kommunedelplan for Årnes. Det har vist seg vanskelig å finne alternativ gjenbruk av den eksisterende driftsbygningen på Øvre Drognes, og det er derfor ønskelig å vurdere nye muligheter på eiendommen.

#### *Landskap*

Gården Øvre Drognes ligger sentralt i Årnes og eiendommen er i dag omsluttet av nyere boligbebyggelse. Gården ligger åpent til mot sør, og med god avstand til bebyggelsen på Møllesua i øst (minste avstand er vel 30 meter). Øst for eiendomsgrensen mot Møllestua ligger også en høgspenkabel i bakken, og i kommunedelplanen er det avsatt en sikringsone med bredde på ca 21 meter langs denne kablet. Dette innebærer at det ikke vil fortettes øst for Øvre Drognes. Terrenget er relativt flatt, og eiendommen har gode sol og lysforhold.

#### *Kulturmiljø og kulturminner*

Eiendommen Øvre Drognes er i tidligere bebyggelsesplan opphevet ved vedtak av kommuneplan, definert med middels verneverdi og det er påpekt at det er viktig at det eksisterende tunet på eiendommen ivaretas. Eksisterende kårbolig/drengestue vil bestå slik den er i dag. Det samme gjelder bebyggelsen på gnr. 169 bnr. 291 som ligger nordvest for 169/6, og som er fradelt fra denne.

Eiendommen omfattes ikke av hensynssoner eller båndleggingssoner i Temaplan for kulturmiljø.

#### *Trafikkforhold*

Planområdet ligger sentrumsnært (under 5 min gange fra sentrum) med gode gang- og sykkelforbindelser og lite trafikkerte atkomstveger. Tiltaket forutsetter etablering av nye avkjørsler til Gjerderudvegen og g/s-veg mellom Banklia og Møllerstua.

#### *Risiko- og sårbarhet*

Øvre Drognes ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området. Planområdet ligger på et flatt område uten høye skrenter rundt, og det antas liten fare for ras i området.

Det må etableres nye avkjørsler fra hhv. Gjerderudvegen og g/s-veg til Trafikksikkerhet ved avkjøringen må vurderes.

#### *Sosial infrastruktur*

Området er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Årnes, og forhold knyttet til sosial infrastruktur, herunder behov for skole, helse- og aktivitetstilbud er omhandlet i kommuneplanen for Nes kommune. Evt. konsekvenser for sosial infrastruktur i Årnes kan evt. bli tema i oppstartmøte og i planprosessen.

### *Estetikk og byggeskikk*

Organiseringen av ny bebyggelse på eiendommen tar utgangspunkt i en tunløsning som viderefører dagens organisering av gårdsbebyggelsen. Eksisterende driftsbygning på tunet planlegges revet, og ny bebyggelse tenkes utformet med referanser til låvearkitekturen, men i en moderne fortolkning. Gesimshøyde, mønehøyde, takvinkel og materialbruk er viktige formingskriterier for å sikre gode visuelle kvaliteter og tilpasning til eksisterende gårdsbebyggelse.



Eksempel på tenkt form og fasadeuttrykk for ny lavblokkbebyggelse, her fra Gjettum gård.

### *Barn og unges interesser*

Kommunedelplanen stiller krav til uteoppholdsareal og lekeareal, og dette legges til grunn i planarbeidet. Det vil være et fokusområde å finne gode løsninger for småbarnslek som er skjermet og har gode lys og solforhold, og trygge løsninger for myke trafikkkanter.

### *Universell utforming*

Det legges til grunn at prinsippet om universell utforming ivaretas i planleggingen

### *Støy*

Området ligger i avstand til trafikkerte veger og kjente støykilder.

Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstillende gjeldende Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Retningslinjen skal følges, også for anleggsstøy.

### *Geoteknikk*

Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området. Geotekniske forhold blir ivaretatt i henhold til TEK 17 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

### *Natur og miljø*

Det er ikke registrert grunnforurensning eller annen forurensning i området.

Det er heller ikke registrert spesielle arter, truede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, svartelistede arter, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet.

### 3.5 Virkninger utenfor planområdet

Planområdet er avsatt til boligformål i overordnet plan. Ny bebyggelse vil få god avstand til eksisterende bebyggelse i Møllerstua, og vil ikke medføre endringer i sol og lysforholdene for boligene her. Tiltaket vil medføre noe økt trafikk i Gjerderudvegen. Atkomst til byggeområdet på sørsiden av g/s-veg til Møllestua forutsetter at gang/sykkelvegen kan endres til kjørbare g/s-veg frem til innkjøring til tomta.

### 3.6 Fremdrift

Planinitiativ:	22.04.2022
Oppstartmøte:	04.05.2022
Varsel om oppstart av planarbeid:	Mai 2022
Planforslag til 1. gangs behandling:	Høst/ vinter 2022
Godkjent plan:	Vår 2023

## 4 Samfunnssikkerhet og konsekvensutredning

### 4.1 Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

### 4.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det er vurdert at planforslaget er i tråd med overordnede planer. Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang antas det ikke at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning

## 5 Medvirkning i planprosessen

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlig myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsels direkte med brev. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i lokalavisen samt på Kongsvinger kommunes og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig medvirkning ift. sakens størrelse og kompleksitet, men dette vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.