

PLANINITIATIV OMRÅDE B28 I KOMMUNEPLANENS AREALDEL ÅSA GNR/BNR. 21/1

ADRESSE COWI AS
Hvervenmoveien 45
3511 Hønefoss
TLF +47 02694
WWW cowi.no

1	Formålet med planen	2
2	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	2
3	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	3
4	Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
6	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	4
7	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	4
8	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	5
9	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	5
10	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	5
11	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	5
12	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt	5
13	Redegjørelse for andre punkter:	6

OPPDRAGSNR.

A129597

DOKUMENTNR.

0.1

VERSJON

UTGIVELSESDATO

20.12.2019

BESKRIVELSE

Planinitiativ

UTARBEIDET

AEKD

KONTROLLERT

SHG

GODKJENT

AEKD

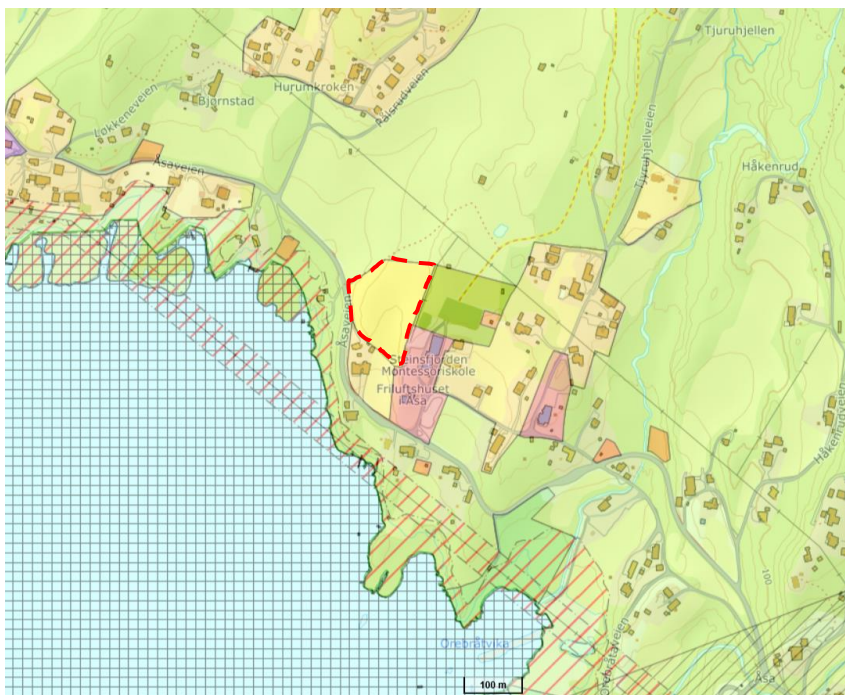
1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde i område B28 i kommunedelens arealdel. Utviklingen vil legge til rette for bygging av boliger og det er ønskelig å regulere området for ca. 10 boenheter. Endelig antall boenheter og boligtyper vil bli vurdert i planprosessen.

2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet:

Planområdet utgjør ca. 10,5 daa av eiendommen gnr/bnr 21/1 Pålsrud i bygda Åsa, Ringerike kommune. Eiendommen ligger like nord for Steinsfjorden og Åsaveien (Fv. 156) og like vest for Steinsfjorden Montessoriskole. Avkjøring vil naturlig være fra Åsaveien ved oppgradering av eksisterende driftsveg tilhørende eiendommen med gnr/bnr. 21/1. Planområdet er ifølge Gårdskart bestående av innmarksbeite. Området har ikke vært i bruk til dette arealformålet da området består av en del fjell og dermed vurderes å være lite egnet til beite.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Åsa er vist med rød stiptet strek (Kilde: Ringerike kommune geoinnsyn)

Arealet strekker seg fra eiendomsgrense for eiendommen med gnr/bnr. 21/1 i sørøst mot Steinsfjorden Montessoriskole og følger eiendomsgrensa i sør. I vest følger grensa for planområdet eksisterende driftsveg og i nord avgrenses området naturlig ved høydedrag. Området er nokså flatt med noe svak helling mot Steinsfjorden i sør. I øst og i vest blir planområdet naturlig avgrenset med høyere rygg i terrenget.



Figur 2: Planområdet skissert på flyfoto med eiendomsgrense for deler av eiendommen med gnr/bnr. 21/1 (Kilde: gardskart.nibio.no). I forbindelse med varslingen blir det tatt med et litt større areal i nord og vest for å sikre adkomst.

Virkninger utenfor planområdet:

Planforslaget vil medføre en økning av areal til boligbebyggelse i et område med etablert bebyggelse. Området har ligget brakk de siste årene. Endring av arealbruk vil medføre positive virkninger utenfor planområdet, særlig i form av utvikling i lokalsamfunnet. Området ligger i gåavstand med mulighet for trygg og trafiksikker vei til skole og barnehage. Ved skolen er det også bibliotek med regelmessig bygdekafé. I tillegg har DNT friluftshus med utleie av kano og kajakk på naboeiendommen. Planområdet ligger nær innsjøen Steinsfjorden noe som er positivt for folkehelse, bomiljø og friluftsliv. Det er flere flotte turområder i nærområdet og umiddelbar nærhet til lysløype. Innsjøen vil ikke påvirkes av tiltak i planområdet. Tiltak i planområdet forventes ikke å påvirke landskapsbildet vesentlig. Bebyggelse lengst vest vil kunne bli godt synlig fra Åsaveien og Steinsfjorden. Eksisterende driftsveg som avgrenser området i vest er tiltenkt funksjon som adkomstveg til området. Like utenfor planområdet i sør ved Åsaveien er det mulig å koble til teknisk infrastruktur.

3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området ønskes regulert til boligbebyggelse med mulighet for ulike boligtyper, nødvendig teknisk infrastruktur og felles grøntområde. Det ønskes en fleksibel plan med mulighet til å utnytte området med ulike typer boligbebyggelse, samtidig som en utvikler et område som er godt tilpasset området. Det er foreløpig ikke laget illustrasjoner eller skisser av løsninger for planområdet for ikke å låse løsningene for tidlig i prosessen. Dette vil være en del av planprosessen.

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen skal ha plassering, volum og høyder som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Omgivelsene er i dag preget av småhusbebyggelse (eneboliger) og gårdsbruk, samt jordbruk, kulturlandskap og LNFR-områder. Utforming, høyde, utnyttelse og materialbruk skal tilpasses landskapet og terrenget og sikre en god og helhetlig løsning.

5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

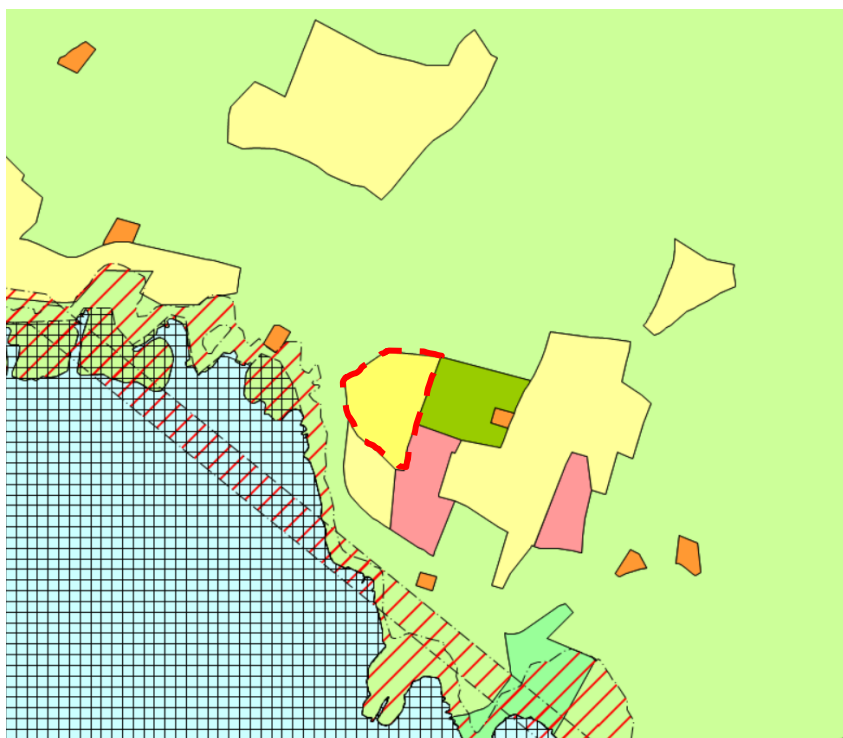
Tiltaket vil føre til utvikling av lokalsamfunnet, bidra til befolkningsvekst, tilby ulike typer boliger tilpasset forskjellige aldersgrupper. Det er gåavstand til skole og barnehage, og mulig å lage sti/stikkvei til skole uten å gå via hovedvei. Videre er det gåavstand til kollektiv, busstopp. Bebyggelse vil oppføres iht. gjeldende regelverk. Planområdet grenser også til en mindre ball-løkke.

6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at landskap og omgivelser ivaretas i størst mulig grad. For øvrig vises til pkt. 4. over.

7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, foruten en mindre tilpasning i vest for å sikre adkomst. Vi foreslår også en liten utvidelse i nord slik at planområdet bedre blir tilpasset eksisterende terreng. Avvikene fra kommuneplanens arealdel vil bli omtalt i planprosessen. Arealet er avsatt til formålet boligbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel 2019-2030.



Figur 3: Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (Kilde: Ringerike kommune)

Området er per i dag uregulert. Det foreligger heller ingen reguleringsplaner eller kommunedelplan i tilgrensede områder. Det er ingen gjeldende rekkefølgebestemmelser for området. Det er heller ikke andre bestemmelse for området utover kommuneplanens generelle bestemmelser.

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

I forbindelse med planinitiativet er kommunens kartdatabaser, Gårdskart og Naturbase blitt tatt i bruk for å avdekke berørte interesser. Planforslaget berører ikke vernede naturområder, naturtyper, nasjonale arter eller andre miljøregistreringer. Planområdet berører heller ikke kjente kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner eller viktige friluftsområder.

9 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. I ROS-analysen vil alle relevante tema behandles. I forbindelse med planinitiativet er kommunens, NGUs og NVEs kartdatabase blitt tatt i bruk. Området innehar ikke grus- eller pukkressurser. Området er under marin grense og består av marine avsetninger/løsmasser. Området er ifølge NGUs kartdatabaser ikke utsatt for skred eller rasfare. Området er heller ikke flomutsatt eller utsatt for kvikkleire. Radon aktsomhetsgrad er vurdert til moderat til lav. Området ligger utenfor støysone ifølge Statens vegvesens støykart.

10 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vurderes at Fylkeskommunen, fylkesmannen, Statens vegvesen og NVE er av offentlig organer som skal varsles. Andre interesserte er naboer, deriblant Steinsfjorden Montessoriskole, samt aktuelle lag og foreninger

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges opp til standard medvirkningsprosess i tråd med føringer gitt i plan- og bygningsloven. Naboer og andre berørte vil bli varslet om planarbeidet. Det vil bli vurdert et tettere samarbeid med Steinsfjorden Montessoriskole. Behov for åpne møter vurderes som en del av planprosessen.

12 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget innebærer regulering i tråd med kommuneplanens arealdel, med mindre tilpasninger. I arbeidet med kommuneplanens arealdel ble det gjennomført konsekvensutredning av nye utbyggingsområder, deriblant B28. Den samla vurderingen av området sier at forslaget tilrettelegger for boligutbygging i et område med etablert bebyggelse. Det er ingen kjente natur og kulturverdier. Det beslaglegges noe dyrkbar mark/beite, men ellers få negative konsekvenser.

Konsekvensutredningen påpeker også at det er avstand til sentrumsfunksjon/offentlig tjeneste tilbud, men at det er privat skole på naboeiendommen.

Forslagstiller vurderer at tiltaket ikke kommer inn under krav om i forskriften om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Endelig avklaring av behovet for konsekvensutredning blir tatt i samråd med Ringerike kommune.

13 Redegjørelse for andre punkter:

Mulige virkninger av planinitiativet

Positive virkninger:

- > Boligutvikling i et område med etablert bebyggelse, tettstedsutvikling
- > Mulighet for nye/gamle innbyggere å flytte nær skole og barnehage
- > Ulike type boliger som muliggjør at personer i ulike livsfaser kan bli boende i området.

Negative virkninger:

- > Beslaglegger noe dyrkbar mark/beite

Aktuelle utredningstemaer

- > VA-løsning og tilkobling til strømnnett
- > Natur
- > Støy

Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

- > Støy
- > Skred og rasfare
- > Flom
- > Radon