



**Arkiv:** PLANID-466,  
PLANNAVN-  
Pålsrud-grenda -  
Åsa, PLANTYPE-  
35, FA-L12, ESA  
ARKIV-19/5636,  
GNR-21/1  
**Journalpostnr.:** 20/10616-99  
**Saksbehandler:** Ingrid Strømme  
**Dato:** 21.04.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
36/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	09.05.2022
18/22	Formannskapetets Strategi og plan	18.05.2022

### 466 - Detaljregulering for Pålsrudgrenda i Åsa - 1. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 09.05.2022 - 36/22

#### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 466 Pålsrudgrenda sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

#### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 466 Pålsrudgrenda sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

#### Parter i saken:

Forslagsstiller: Espen Hval  
Fagkyndig: COWI AS

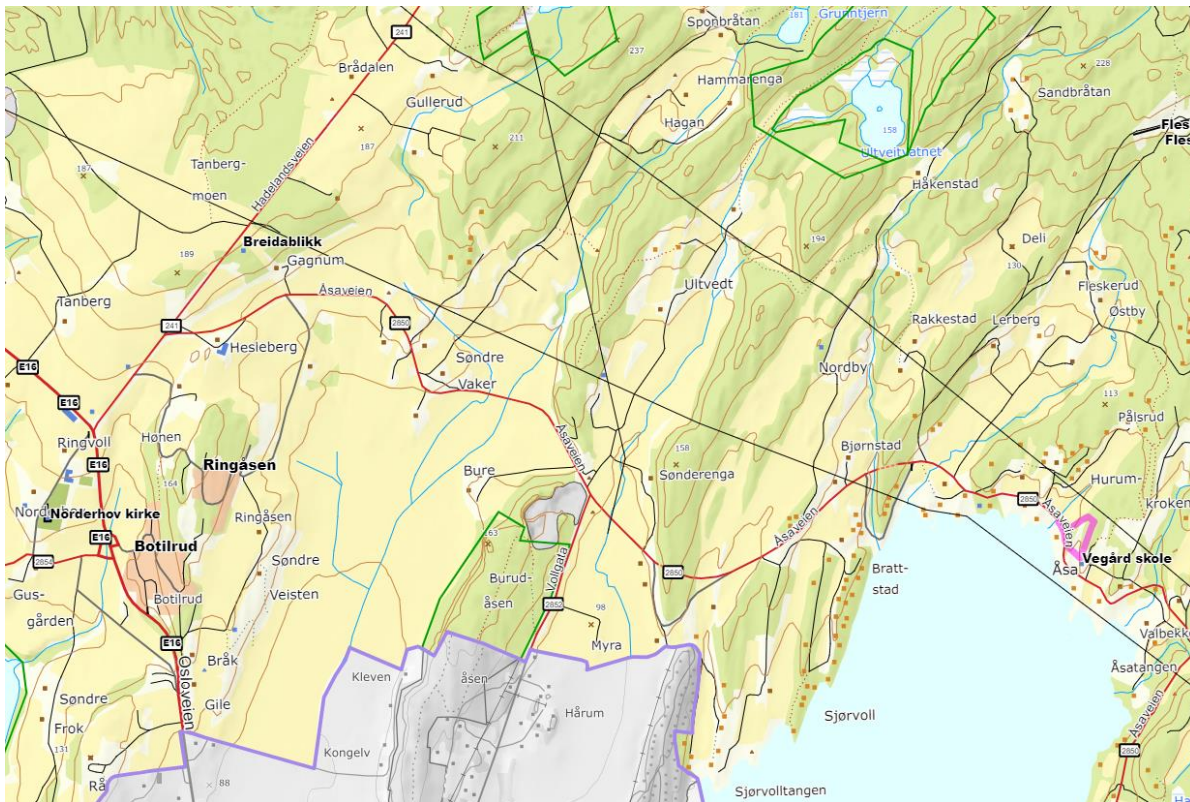
#### Sammendrag:

Planforslaget er en privat detaljregulering, hovedformålet med planen er å legge til rette for nytt boligområde i Åsa som er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor dette området er tatt inn som felt B28. Med ny reguleringsplan legges det til rette for 9 eneboliger innenfor planområde som totalt er på 13,6 dekar og ligger like vest for Steinsfjorden Montessoriskole.

Jordvern, støy og overvann har vært viktige utfordringer i planen. Rådmannen mener at planforslaget som nå legges fram har gode løsninger på disse utfordringene. Landbrukskontoret har godkjent et areal for å nydyrke et erstatningsareal for å kompensere for tap av dyrka mark. Når det gjelder støy, så skal nye boliger og

uteoppholdsarealer plasseres utenfor gul støvsone. For overvann legges det opp til en kombinasjon av påslipp til kommunal overvannsledning og håndtering av overvann i planområdet. De nye boligene skal tilknyttes kommunale vann- og avløpsledninger.

Rådmannen anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Bilde 1 – Planområdet vist med rosa omriss.

### Formannskapetets Strategi og plan 18.05.2022:

#### Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

#### Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

### FS2- 18/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 466 Pålsrudgrenda sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

### Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.05.2022:

#### Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

#### Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

**HMA- 36/22 Vedtak:  
Rådmannens innstilling:**

1. Forslag til detaljregulering for 466 Pålsrudgrenda sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

**Bakgrunn:**

I januar 2020 startet reguleringsarbeidet opp for Pålsrudgrenda, som er område B28 avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger like vest for Montessori-skolen i Åsa. Hovedformålet med planen er å regulere inn et nytt boligområde.



*Bilde 2 - Oversiktskart som viser planområdet (stiplet hvit linje) og omkringliggende område.*

**Tidligere behandlinger og vedtak**

Siden forslagsstiller ønsket å utvide planområdet noe i vest for å sikre trafikksikker adkomst, og planen dermed gikk utenfor rammene av kommuneplanen, ble saken tatt opp til politisk oppstart i formannskapet i sak 42/20 den 14.04.2020.

Utvidelsen gjaldt i hovedsak felt B i bilde 3 under, men forslagsstiller ønsket også å innlemme felt C for å få et helhetlig boligområde. Felt A tilsvarer kommuneplanens område B28 i tillegg til at eksisterende grusvei/adkomst er lagt inn. Formannskapet vedtok å inkludere hele felt A, B og C i planen.





Bilde 3 – oversikt over utvidelse av planområdet ved politisk oppstart.

### **Beskrivelse av saken:**

#### Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Åsa, like vest for Ringerike Montessoriskole og like nord for Åsaveien. Totalt utgjør planområdet 13,6 dekar og området er i dag ubebygget. Planområdet består ifølge Gårdskart (NIBIO) av innmarksbeite, arealet har imidlertid ligget brakk i mange år men har vært vedlikeholdt for å holde kratt og ungskog nede. Tilstøtende arealer til planområdet i nord består av fulldyrket mark, det samme gjelder et mindre tilstøtende areal sør for planområdet.

#### Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra COWI 04.04.2022.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- Terrengsnitt-tegninger
- Notat massehåndtering
- Arkeologisk registreringsrapport
- Naturtypekartlegging
- Geologisk notat
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Sol- og skyggeanalyse

- Plan og profil for vei
- Notat for VA og overvann
- Illustrasjonsplan overvann
- Innspill til oppstart
- Oppsummering og kommentering av innspill til oppstart

### Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering hvor Espen Hval er forslagstiller.

### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert, men er i hovedsak avsatt til fremtidige boliger i kommuneplanens arealdel.

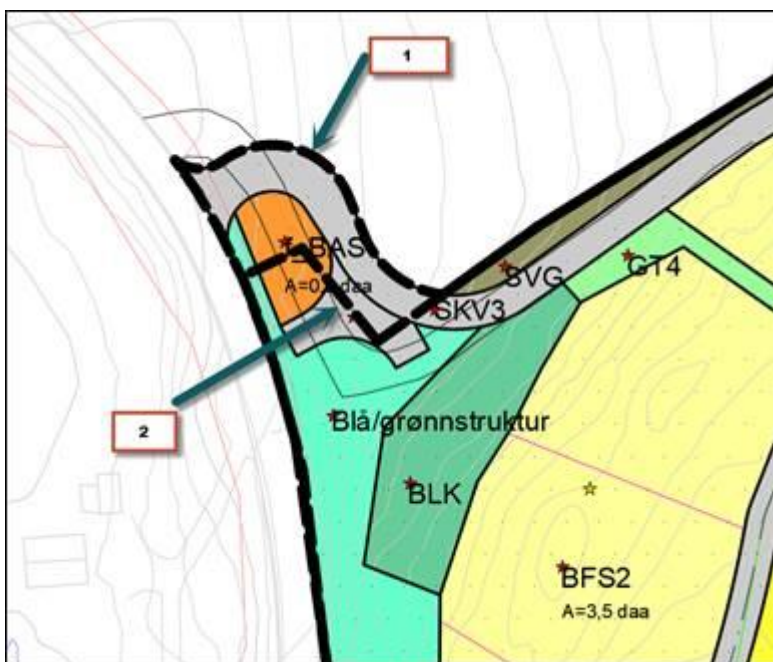
### Eiendomsforhold

Planområdet består av gnr/bnr 21/1, som eies av forslagsstiller Espen Hval og gnr/bnr 2156/1, Åsaveien, som eies av Viken fylkeskommune.

### Innspill til planoppstart

Forslagsstiller varslet og kunngjorde oppstart av planarbeid i april 2020 og kommunen kunngjorde oppstart på sine nettsider. Det kom inn totalt 6 innspill, innspillene følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegget «Oppsummering og kommentering av innspill til oppstart».

I juli 2021, etter nærmere prosjektering av avkjørselen fra Åsaveien, så forslagsstiller behov for å utvide planområdet med ytterligere 390 m<sup>2</sup>, hvorav 250 m<sup>2</sup> dyrket areal. Dette var fordi dagens adkomstvei ikke var målt inn korrekt, og at det ikke var lagt langt nok fra vest. I planforslaget som nå ligger er plangrensen justert slik at den er tilpasset ny adkomst.



Bilde 4 – Kartet viser den første varslede plangrensen 2 og ny plangrense 1.

I forbindelse med ny varsling ble også deler av Åsaveien inkludert for å sikre nødvendig veiareal. Det kom inn totalt 2 innspill til den andre varslingen - fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken påpeker at det er uheldig at areal som i dag er fulldyrka mark blir omdisponert, men motsetter seg ikke planen. Se fullstendig oversikt i oppsummering av innspill med forslagsstiller og rådmannens vurdering vedlagt.

## Varsel om innsigelse

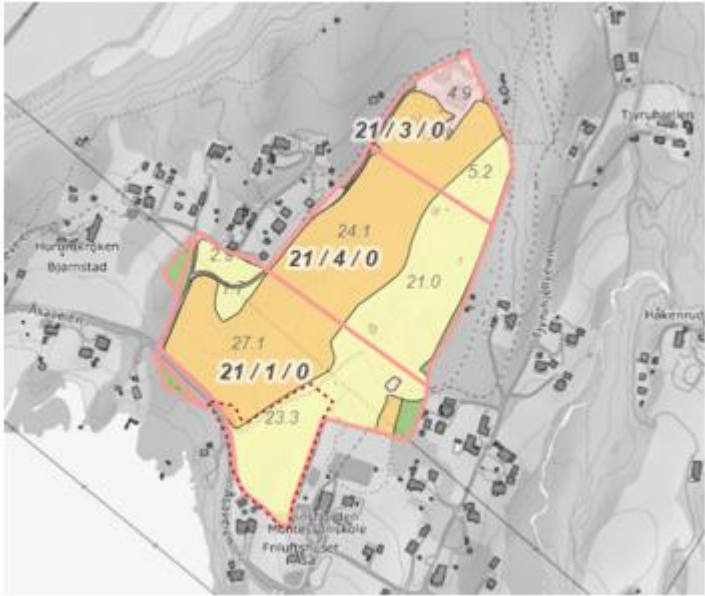
Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

### **Forholdet til overordnede planer**

#### Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021.

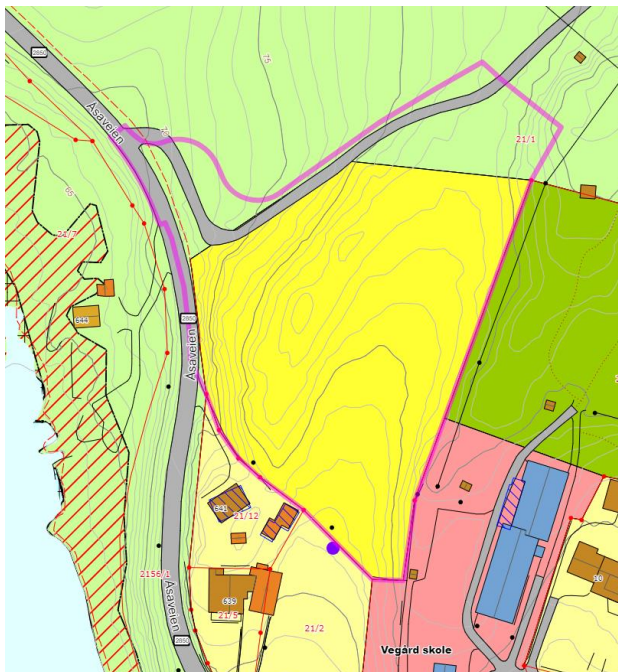
Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan rådmannen vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planforslaget opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Åsa er definert som et tettsted i arealstrategien. Planområdet ligger svært sentralt til i Åsa, med kort vei til skole, barnehage, busstopp og landhandleri og følger opp punktene.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	
3. Boligbebyggelse	Noe variasjon i boligtyper ved at det kan etableres sokkelleiligheter.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Det legges til rette for myke trafikanter innad i planområdet og til skolen. Det er ikke tilrettelagt for gående og syklende langs Åsaveien.
5. Jordvern	<p>Hele planområdet på 13,6 daa er definert som dyrka mark, hvorav 13,2 daa er innmarksbeite og 0,4 daa er fulldyrka jord. Dette arealet vil bli omdisponert. Av de 0,4 daa med fulldyrka jord vil 0,3 daa bli omdisponert til veiareal og 0,1 daa til grønnstruktur. Av de 13,2 daa med innmarksbeite vil 9,3 bli disponert til bebyggelse og anlegg, resten til veiareal og grønnstruktur.</p>  <p>Bilde 5 – Planområdet (rød stiplet strek) består av innmarksbeite (lys gult). Orange område er definert som fulldyrka jord i Nibios kartlag. Kilde: Planbeskrivelse og gardskart.nibio.no</p> <p>Landbrukskontoret har godkjent et erstatningsareal på 0,9 daa som går tapt av fulldyrka jord.</p>

6. Næringsutvikling	Det er i planen lagt inn en buffersone mellom boligfeltet og adkomstveien. Her skal det opprettholdes stedegen vegetasjon og det er byggeforbud. Ikke relevant.
7. Masseforvaltning	Det er beregnet at planen medfører et masseoverskudd på ca. 3 800 m <sup>3</sup> . Det skal brukes mest mulig stedlige masser ved etablering av vei og plassering av boliger. Det hvor naturlig terreng er brattere benyttes hus med sokkeletasje for å minimere masseoverskudd. Det tilstrebes at mest mulig masse gjenbrukes innad i planområdet. Det som skulle bli til overs vil tiltakshaver bruke i nærområdet for å hindre utkjøring av masser.
8. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant.
9. Rekkefølgebestemmelser	Planen har rekkefølgekrav til dokumentert brannvannskapasitet, avtale med kommunen om påslipp til kommunal overvannsledning, VA, lekeplass, utearealer og renovasjon.

#### Kommuneplanens arealdel

Planområdet vises med rosa omramming i bildet under. I kommuneplanens arealdel er størstedelen av planområdet avsatt til boligformål i område B28, dette vises som gult i bildet under. Resten av planområdet er avsatt til LNF-formål, og er avklart gjennom politisk oppstart i 2020, bortsett fra 0,4 dekar i nordvest og deler av fylkesveien hvor det ble varslet ny utvidelse i 2021 og justering i 2021 for å få med tilstrekkelig areal for adkomstvei, slik beskrevet under «Beskrivelse av saken».



Bilde 6 - Planavgrensning vises med rosa omriss. Gult område er B28, avsatt til boligområde i kommuneplanen i 2019. Øvrig areal i planavgrensning er avklart ved politisk oppstart i 2020, og ved ny varsling av utvidelse av planområdet i 2021.

#### **Juridiske forhold:**

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og



legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

#### **Økonomiske forhold:**

Planen utløser trolig ingen kostnader for Ringerike kommune. Veier og annen infrastruktur er i denne planen privat og skal driftes privat.

Utbyggingen vil mest sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen. Boligprosjektet vil kunne medføre kostnader for kommunen i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

#### **Rådmannens vurdering:**

##### Byggeplanene

Valg av boligtype enebolig passer bra inn i dette området, som er preget av eneboliger fra før. De nye boligene vil få god utsikt og gode solforhold Rådmannen antar at boligfeltet vil være populært for småbarnsfamilier, siden det er gåavstand til både skole og barnehage.

##### Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegget «Oppsummering av innspill til varsel om oppstart – med rådmannens kommentarer».

De fleste innspillene var fra myndigheter og anses å være av generell karakter. Ingen naboer har kommet med formelle innspill til oppstart. Innspillene er tatt inn i planen.

Vei, vann og avløp og overvann:

Nye boliger skal tilknyttes nye VA-ledninger i Åsa. Beregnet brannvannskapasitet er lavere enn TEK-kravet, men dette er løst ved at det er lagt inn rekkefølgekrav om at det skal gjøres brannvannsvurdering før det kan gis tillatelse til bebyggelse.

Planer har sikret en turvei til skoleområdet, hvor det også er buss-forbindelse til og fra Hønefoss.

Når det gjelder overvann, er det utfordringer med tynt dekke på fjell, noe som betyr at området er lite egnet for infiltrasjon av overvann. Det er derfor satt av et eget areal for håndtering av overvann, i tillegg skal overvann håndteres for hver av boligtomtene og gjennom tilknytning til kommunal overvannsledning.

##### Lekeplasser

Det er regulert inn et lekeareal i planen, lekearealet ligger utenfor støysone fra veitrafikk. Totalt lekeareal er større enn minimumskravet i bestemmelsene til kommuneplanen. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekearealet før det gis brukstillatelse for boligene.

##### Jordvern og landbruk

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrka areal på ca 13,6 da hvorav 13,2 daa er innmarksbeite og 0,4 daa er fulldyrka jord.

Jordvern er strammet ytterligere inn fra nasjonalt, regionalt og lokalt hold de siste par årene. Siden området er avsatt til boligområde i kommuneplanen, og videre utvidelse er avklart i politisk oppstart anser rådmannen temaet som avklart. Den siste utvidelsen av planområdet hvorav ytterligere 250 m<sup>2</sup> dyrka mark inkluderes i planområdet anses å være av mindre betydning.

Areale for innmarksbeite har ligget brakk i flere år, siden det ifølge forslagsstiller er lite egnet til dette formålet. Området består av en del fjell i dagen og skrinnt mark.



Erstatningsarealet på 900 m<sup>2</sup> for tap av landbruksarealer som følge av planforslaget på gnr/bnr 21/4, Pålsludveien 77, er godkjent av landbrukskontoret. Videre skal dagens vegareal som ikke omfattes av vei i ny plan, tilbakeføres til landbruksareal.

Buffersonen rett vest for boligtomtene vil skjerme boligfeltet for støy, støv og sprøytemidler og dempe eventuelle konflikter mellom landbruk og ny bebyggelse.

#### Støy:

Deler av planområdet ligger innenfor gul støvsone for veitrafikk, men boligtomtene, lekeplass og uteoppholdsareal ligger utenfor. Ved at renovasjonsarealet er plassert i utkanten av planområdet og det er lagt inn en buffersone mellom boligene og adkomstveien vil støy begrenses.

#### Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Det er laget en naturkartlegging i forbindelse med planen, denne ligger vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at området er sterkt påvirket fra før gjennom jordbruk, og at planforslaget derfor ikke representerer et inngrep i intakt natur. Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor eller i tilknytning til planområdet.

Hele vurderingen står på side 40 i planbeskrivelsen. Rådmannen stiller seg bak de vurderingene som er gjort, og vurderer at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er tilstrekkelig lagt til grunn og ivaretatt i planen.

#### Samlet vurdering

Samlet sett er rådmannen positiv til planforslaget som vil gi et nytt sentralt boligområde i Åsa. Det vurderes at boligområdet vil gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune, blant annet i form av økte skatteinntekter.

Jordvern har vært den viktigste utfordringen i denne planen, men rådmannen anser at spørsmålet er tilstrekkelig avklart gjennom krav til erstatningsareal i nærliggende område. Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen  
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær  
Enhetsleder miljø og areal: Fridtjof Denneche  
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland  
Saksbehandler: Ingrid Strømme

#### **Vedlegg:**

Plankart\_466  
Bestemmelser\_466  
Planbeskrivelse\_466.docx  
Illustrasjonsplan  
Terrengsnittegninger  
Notat massehåndtering  
Arkeologisk registreringsrapport  
Naturtypekartlegging  
Geologisk notat

Risiko og sårbarhetsanalyse

Sol- og skygge-analyse

Plan og profil for vei

Notat VA og overvann

Illustrasjonsplan overvann

Innspill til varsel om oppstart

Oppsummering av innspill til varsel om oppstart – med rådmannens kommentarer

Saksframlegg til oppstart av planarbeidet 14.04.2020

Saksprotokoll fra oppstart av planarbeidet 14.04.2020