



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 19/5636-14

Arkiv: PLN 466

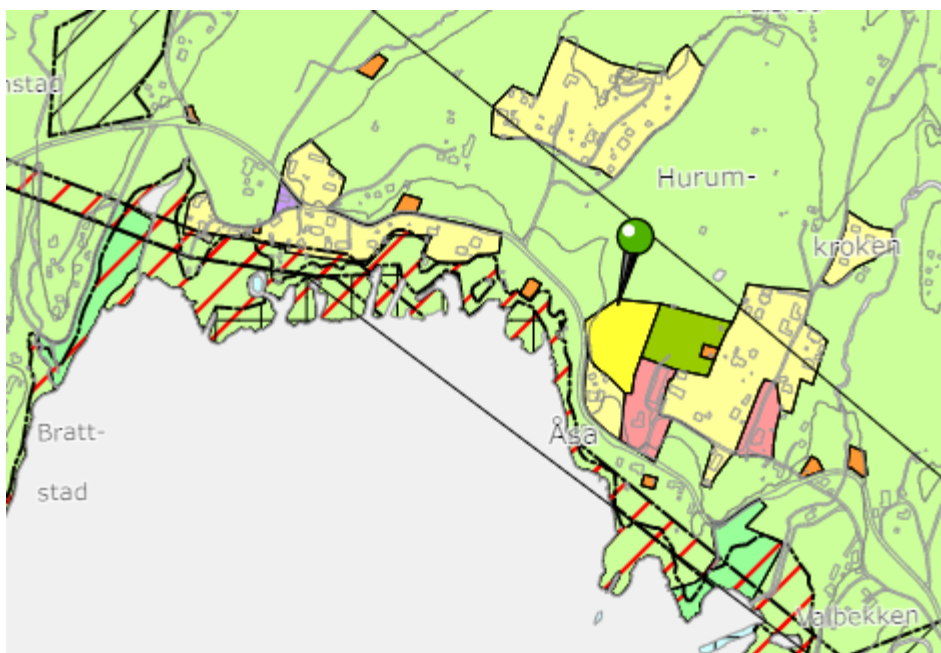
466 - Detaljregulering for Pålsrud-grenda – politisk oppstart, Gnr/bnr 21/1 og 21/4 - Åsa

Forslag til vedtak:

1. Kommunen anbefaler oppstart av 3007_466 detaljregulering for Pålsrud-grenda med en planavgrensning som tar med seg område A og B, men ikke C slik det fremgår av bilde 2 i saksfremlegget.

Sammendrag

Hensikten med planen er å utarbeide en reguleringsplan for boligbebyggelse nær Montessoriskolen i Åsa. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel. Etter oppstartsmøte har forslagstiller lagt frem et forslag om å utvide plangrensen til å gjelde mer enn det arealet som er avsatt i kommuneplanens arealdel (felt B28). Dette griper inn i LNF og vil medføre ekstra omdisponering av landbruksjord. Uenigheter mellom forslagstiller og administrasjonen om planavgrensning gjør at saken sendes til politisk behandling jf. plan- og bygningsloven § 12-8.



Bilde 1 - Åsa - Utklipp fra kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019. Det mørkegule feltet er B28.



Bilde 2 - I den nye planavgrensningen er hele grusveien tatt med. Det er lagt til et område i vest (B) for å kunne planlegge avkjøring fra hovedveien, samt et område i nord (C).

Beskrivelse av saken

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde. Utviklingen vil legge til rette for ulike boligtyper tilpasset omgivelsene. Området er i dag uregulert.

Hele området har jordfaglig arealvurdering klasse B – sterke jordbruksinteresser. I tillegg er deler av området dyrkbar jord. Hele området er klassifisert som innmarksbeite.

Plantype og eiendomsforhold

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Grunneier er forslagstiller.

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 21/1 og 21/4 som felt B28 i kommuneplanens arealdel er en del av.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til boligformål og LNF. Med en utvidelse i nord er planarbeidet delvis i strid med kommuneplanens arealdel.

Juridiske forhold

Oppstart av planarbeid

Når et planarbeid starter opp skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten

selv. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8.

Denne saken er delvis i strid med overordna plan, og oppstartsaken legges derfor fram for behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning. Dette iht. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

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 bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Jordlova

Ved avgjørelse om det kan gis samtykke til omdisponering av landbruksjord skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og eventuelle fordeler (samfunnsgagn) som en omdisponering vil kunne gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan tilbakeføres og på ny brukes til jordbruksproduksjon. Andre momenter enn det som er nevnt i jordloven § 9 kan også vektlegges, men dette må da vurderes opp mot jordlovens formålsbestemmelse.

I reguleringsbestemmelsene skal det settes krav om oppdyrking. Dette vil innebære at totalareal for dyrka mark ikke reduseres, samt at bebyggelse trekkes unna fulldyrka jord. Avhengig av planavgrensningen kan det kreves en jordvernplan jf. Kommuneplanbestemmelsene § 5.14.

Økonomiske forhold

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternative vedtak

Alternativ 1

1. Saken utsettes for befaring.

Alternativ 2

1. Kommunen anbefaler oppstart av 3007_466 detaljregulering for Pålsrud-grenda med en planavgrensning som tar med seg område A, B og C slik det fremgår av bilde 2 i saksfremlegget.

Alternativ 3

1. Kommunen anbefaler oppstart av 3007_466 detaljregulering for Pålsrud-grenda med en planavgrensning som tar med seg område A, men ikke B og C slik det fremgår av bilde 2 i saksfremlegget.

Rådmannens vurdering

Kommunen har gjort en vurdering av foreslått planavgrensning. Adkomst til boligområdet må i hovedsak kunne løses innenfor areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Kommunen ser at en omlegging av eksisterende adkomstveg kan være hensiktsmessig, for å få en bedre avkjøring fra fylkesvegen. Dette innebærer at planavgrensning mot vest kan være som foreslått, men det må reguleres en buffer med formål LNF mellom ny adkomstveg og dagens dyrka mark.

Veien og ekstra plass til den er fornuftig å innlemme innenfor planavgrensningen.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan og grensene kan være omtrentlige. Veien er ikke søkt om og det kan være at det i det videre arbeidet vil være fornuftig å legge den lenger østover i planområdet. Videre planlegging vil vise dette.

Statlige føringer og kommunale retningslinjer er svært restriktive når det gjelder omdisponering av dyrka jord. Hensynet til den jordfaglige vurderingen og dyrkbar jord gjør at rådmannen mener det er viktig med en nøktern planavgrensning. Kommunen vil kreve at det dyrkes opp erstatningsareal for areal som omdisponeres.

Rådmannen anbefaler oppstart av reguleringsplan hvor planavgrensningen tar med område A og B, men ikke C slik det fremgår av bilde 2.

Ringerike kommune, **26.03.2020**

Tore Isaksen
rådmann

Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: **Heidi Skagnæs**

Konst. avdelingsleder regulering: **Katrine Kammerud**

saksbehandler: **Mathilde Høglund**

Vedlegg

Referat oppstartsmøte

Planinitiativ

Oversiktsbilde

Brev Espen Hval

