



ÅSNES KOMMUNE

Jessheim, 29.10.2020/19.02.2021

Revidert iht. Formannskapetets
vedtak i sak 005/21 av 08.02.2021

Planbeskrivelse til:

**DETALJREGULERING FOR SØNSTERUD VEST –
DELER AV GNR. 39 BNR. 1, M.FL.**

Plan-id 2020003



Illustrasjonen som viser Sønsterud Vest og beliggenheten i forhold til de nærmeste omgivelsene

INNHold:

1 SAMMENDRAG	2
2 BAKGRUNN	2
3 PLANPROSESSEN	3
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	12
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	26
8 VEDLEGG	35

1 SAMMENDRAG

Planområdet omfatter deler av eiendommen Sønsterud gnr. 39 bnr. 1 og utgjør i alt 40,8 daa. Det rommer både bestående og nye boligfelt, bestående og nye veger m.v. som følger:

- et nytt boligfelt BFS1 for 5 tomter med atkomst via avkjørsel og boligveg fra Østre Gjesåsveg, fv. 2088
- tre felt langs Aug. Embretsens veg, henholdsvis de bestående boligene nr. 8-16/18 i felt BFS2, en bestående bolig nr. 20 i felt BFS4, og nye 8 boligtomter i felt BFS3
- energianlegg (BE) tilhørende Elvia AS
- to friområder/lekeplasser (GF1 og GF2) og to turdrag (GTD1 og GTD2) som leder ut til omgivelsene
- et LNF-område (L) som er en omregulering av bl.a. en tidligere regulert vegtrasé
- en del av Østre Gjesåsveg, fv. 2088 med gang- og sykkelveg og avkjørsel til ny boligveg, deler av (vegen) Sønsterud og hele Aug. Embretsens veg.

Noe av planområdet, hovedsakelig felt BFS3, er i gjeldende kommuneplan fra 23.09.2019 og i reguleringsplan fra 1982 satt av til friområde og blir nå omregulert til boligformål. Det legges opp til åpen småhusbebyggelse for alle delfeltene. Alle tomtene vil få en fri beliggenhet med flott utsikt, god tilgang til de tilgrensende naturområdene og ikke minst kort avstand til skole og barnehage, idrettsanlegg m.v. Reguleringsplanen ses på s. 21.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommen gnr. 39 bnr. 1 i tråd med gjeldende kommuneplan/tidligere regulering og å oppdatere arealbruken i tråd med omgivelsene for den delen som før er avsatt til friområde. Den bestående bebyggelsen reguleres slik den ligger, det nåværende vegsystemet i hovedsak likedan og ellers stort sett i tråd med tidligere regulerte forutsetninger.

Planen fremmes som en privat detaljregulering iht. plan- og bygningslovens kap. § 12.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller/tiltakshaver er Sønsterud Eiendom AS. Plankonsulent er siv. ing. Halvor Tangen.

Eiendommen gnr. 39 bnr. 1 eies av Sønsterud Eiendom AS. De øvrige eiendommene i planområdet eies privat av de enkelte beboerne, bruker av jordbrukseiendommen, Elvia AS og Innlandet fylkeskommune.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Hele planområdet inngår i gjeldende kommuneplan vedtatt 23.09.2019. Det omfattes i sin helhet i «Reguleringsplan for Sønsterud 1» stadfestet 29.11.1982, mens en del av planområdet (hovedsakelig feltene BFS1 og BFS2 med atkomstveger) ble regulert på nytt gjennom «Endring av reguleringsplan Sønsterud 1, stadfestet 29.11.82» vedtatt 21.02.91. Ut over bestemmelsene som også følger de nevnte planene, er det for øvrig ikke kjente forhold som virker inn på utformingen av planen.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke framkommet opplysninger om utbyggingsavtaler som berører planområdet og det er i oppstartmøtet ikke framsatt krav om utbyggingsavtale.

2.5 Krav til konsekvensutredning

Åsnes kommune har i oppstartmøte bekreftet at konsekvensutredning med planprogram er unødvendig, men det skal følge konsekvensvurdering og ROS-analyse.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, m.v. – oppstartmøte og innkomne merknader etter varslings med kommentarer

3.1.1 Oppstartmøte

Oppstartmøte ble holdt i Åsnes kommune 29.01.2020. Fra Åsnes kommune deltok Ove Johnny Dybendal og Geir Udnæseth, fra tiltakshaver Sønsterud Eiendom AS Knut Arne Gjems og sivil. ing. Halvor Tangen. Det foreligger referat og dette følger saken.

3.1.2. Varslings

Vilkårene for igangsettingen av regulering ble funnet å være til stede og forslag til varslingsbrev, kunngjøring m.v. ble sendt Åsnes kommune for gjennomgang. Varslings av oppstart skjedde ved brev til offentlige instanser, naboer m.v. datert 12.03.2020 iht. lister fra Åsnes kommune. Kunngjøringen sto i Glåmdalen 16.03.2020. Som følge av at Åsnes kommune ba om en mindre utvidelse av planområdet i vest (for å få omregulert en liten del av planen fra 1982) ble det sendt en korreksjon av reguleringsgrensa til de offentlige instansene og grunneieren ved brev av 19.03.2020. Informasjonsmaterialet var i tillegg å finne på Åsnes kommunes plandialog. Frist for merknader var 24.04.2020.

3.1.3 Merknader som kom inn ved varslings

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 22.03.2020
2. Mattilsynet, 30.03.2020
3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 15.04.2020
4. Fylkesmannen i Innlandet, 20.04.2020
5. Innlandet fylkeskommune, 21.04.2020
6. Samfunnsmedisin i Åsnes, 24.04.2020
7. Statens vegvesen, 30.04.2020
8. ELVIA AS, 06.08.2020
9. Berit og Einar Holth (samt 4 adressater i det samme området), 17.04.2020
10. Lena Marin Henriksen, 22.04. 2020.

Nedenfor er hovedinnholdet i merknadene gjengitt og det er knyttet kommentarer til hver av dem (i kursiv):

1. Norges vassdrags- og energidirektorat, 22.03.2020:

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Det påpekes at forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Innspillet har generell karakter og nedenfor gjengis kort hovedmomentene:

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det beste virkemiddelet for å forebygge skader for flom overvann,

erosjon og skred. NVE minner om at pågående klimaendringer øker risikoen for disse faretypene og viser til Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17). De ber om at klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares.

Vassdrags- og grunnvannstiltak

NVE peker på at det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann og at skader eller ulemper for allmenne forhold, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

NVE viser for øvrig til en rekke veiledere, sjekklister m.v. som er nyttige i planleggingen.

Kommentar:

Alle relevante hensyn til NVE's generelle anførsler er ivaretatt i planleggingen uten spesielle problemer.

2. Mattilsynet, 30.03.2020:

Mattilsynet har gitt en uttalelse som var ment for begge reguleringsplanene, men som er rettet til planen for Tallbakkvegen 1. Etter telefonkonferanse med spesialinspektør Helge Heimstad i Mattilsynet 19.05., tas samme merknad inn her.

Mattilsynet har som oppgave å bidra til at arealplanene ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene:

- drikkevann
- plantehelse
- fiskehelse/fiskevelferd.

Mattilsynet forventer at relevante krav i PBL og drikkevannsforskriften tas inn som bestemmelser til planen og videre at det lages rekkefølgebestemmelser som sikrer etterlevelse. Det forventer at det foreligger en teknisk plan for vannforsyningen før det gis tillatelse til tiltaket, at planen utarbeides av kompetente personer, at den inneholder informasjon og vurdering av relevante forhold med gjennomførbare løsninger, at området tilknyttes offentlig vann og avløp og at eierforholdet til ledningsnettets fastsettes gjennom utbyggingsavtaler.

Kommentar:

Mattilsynets merknad er tatt til etterretning og fulgt opp gjennom reguleringen. Med denne følger også en rammeplan for vannforsyning, avløp og overvann.

3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 15.04.2020

DSB gir et generelt svar da det ikke er kapasitet der til å gå inn i alle mottatte plansaker. Det vises til at det er Fylkesmannen som skal følge opp hensynet til samfunnssikkerhet i slike sammenhenger. Det opplyses at DSB har innsigelseskompetanse når plansaker berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene).

Også når det gjelder disse områdene vise DSB til Fylkesmannens overordnede ansvar.

Kommentar:

DSB's ansvarsområder blir ikke direkte berørt av reguleringen. Risiko og sikkerhet ivaretas dessuten av Fylkesmannen og aktuelle sikkerhetsspørsmål er utredet gjennom ROS-analysen.

4. Fylkesmannen i Innlandet, 20.04.2020:

Fylkesmannen refererer til at planområdet omfatter del av reguleringsplan for Sønsterud 1 (fra 1982) og at det resterende arealet er avsatt til framtidig boligbygging i gjeldende kommuneplan.

Fylkesmannen viser til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» 2019-2023 og regner med at relevante føringer der legges til grunn i planarbeidet, likedan føringene i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2019.

Om barn og unge

Her minner Fylkesmannen om «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» og tilhørende rundskriv T-2/2008. Det vises også i denne sammenhengen til «Veileder for barn og unge i plan og byggesak» fra januar 2020. I planen skal det settes av tilstrekkelige arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Det bør også legges til rette for å sikre forholdene for gående og syklende innenfor området og forbindelsen til nærmeste skole. Fylkesmannen påpeker at deler av planområdet er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan og minner om punkt 5 d) i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging, som sier: *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egner seg for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.*

Om samfunnssikkerhet og beredskap

Disse forholdene skal ivaretas i reguleringsplan på grunnlag av vurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse jf. pbls §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Her vises til KMD's rundskriv «H-5/18-Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» og DSB's veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Kommunen skal sørge for at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jf. pbl. § 28-1.

Kommentar:

Fylkesmannens anførsler er tatt til etterretning og fulgt opp ved reguleringen. Det er gitt en egen redegjørelse i kap. 7 om utslag/erstatning for det tidligere regulerte friarealet (Fr5) i 1982-planen/LNF-området i kommuneplanen som omdisponeres til boligformål. Forøvrig ses ikke grunnforholdene på stedet å medføre fare eller usikkerhet, men dette er nærmere omtalt i ROS-analysen som følger planen.

5. Innlandet fylkeskommune, 21.04.2020:

Fylkeskommunen har gitt en felles uttalelse for begge planene (denne og «Detaljreguleringsplanen for Tallbakkvegen 1») og går ut fra at planarbeidene skjer iht. overordnet lov- og planverk og i dialog med kommunen og øvrige berørte parter. Det forutsettes at hensyn som grønnsstruktur, vann- og avløp, overvannshåndtering, veg- og parkeringsløsninger, uteoppholdsarealer, barn og unge, universell utforming og folkehelseperspektivet blir ivaretatt i planarbeidene. Siden den nordre delen av feltet Sønsterud Vest er avsatt til LNF-område i nylig vedtatt kommuneplans arealdel, er det viktig at det i planbeskrivelsen redegjøres for plansituasjon og utvikling i Sønsterud-området som helhet, slik at det framgår klart hvilke vurderinger som ligger til grunn for at

kommuneplanens arealdel fravikes i dette området. På generelt grunnlag vil det å fravike en nylig vedtatt kommuneplan kunne være uheldig og bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Om kulturvern faglige forhold:

Under punktet nyere tids kulturminner mener fylkeskommunen at boligene nord-vest for tunet på Sønsterud ikke bør ta for mye oppmerksomhet fra tunet.

Under punktet automatisk fredete kulturminner har fylkeskommunen ingen merknader. Det tas imidlertid forbehold om funn av ikke-registrerte kulturminner og det bes derfor tatt inn en ferdig formulert tekst i reguleringsbestemmelsene som skal sikre nødvendige hensyn i slike tilfeller.

Om samferdselsfaglige forhold:

Det bes vurdert om atkomsten via gnr. 39 bnr. 528 til del av Sønsterud Vest skal bygges som kryss med fv. 2088 Østre Gjesåsveg iht. vegnormalen, håndbok N100 og ikke som avkjørsel. Utforming og siktsoner skal ligge innenfor planavgrensningen og tiltaket må inn som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Det kreves bestemmelser om godkjent byggeplan og gjennomføringsavtale. Hensynet til kryssende trafikk på gang- og sykkelvegen krever en god løsning og siktsoner knyttet til denne skal inn i planen. Konsekvensene for trafiksikkerheten må vurderes og beskrives, spesielt med hensyn til gående og syklende, inkludert tilknytninger til bussholdeplasser.

Kommentar:

Som til Fylkesmannens anførsel under 4. er det i kap. 7 redegjort for hvilke vurderinger som ligger til grunn for at kommuneplanens arealdel fravikes i dette området. Behovet for å regulere tilknytningen til fv. 2088 Østre Gjesåsveg som kryss og ikke avkjørsel slik fylkeskommunen krever, er vurdert. Vegnormalen, håndbok N100 har ikke krav om regulering til kryss med tilhørende standard, når det er snakk om mindre enn 10 boenheter og mindre enn $\dot{A}DT = 50$ kjt/d. I planen er det regulert avkjørsel med noe større kurveradier av hensyn til mulige større biler som frekventerer Elvia AS' anlegg. Det er for øvrig veldig åpent på stedet og fine muligheter for god sikt på alle måter, mer om dette i kap. 7.

6. Samfunnsmedisin i Åsnes, 24.04.2020:

Samfunnsmedisin i Solør ved miljørettet helsevern har vurdert reguleringsplanene i lys av folkehelselovens kapittel 3, med tilhørende forskrift om miljørettet helsevern.

Om helse- sikkerhetsforhold:

Forholdene som bes hensyntatt kan ordnes i følgende punkter:

- Det må ikke være noen fare for ras, utgliding, eller miljø- og helseskadelig forurensning i grunn etc.
- Radon – det må gjøres forebyggende tiltak i alle nybygg
- Det må være god nok avstand til høyspentledninger
- Grenser iht. retningslinje T-1442/2016 må overholdes for bygge- og anleggsstøy med innarbeiding i reguleringsbestemmelsene. Grenseverdiene for dag og kveld skjerpes ved anleggsarbeid over 6 uker
- Det bør lages retningslinjer for sikring av anleggsområdet mot ulykker ved økt trafikk og tungtrafikk
- Det må sjekkes om det er drikkevannskilder i nærheten og nye boliger forventes tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett

- Godt nærmiljø må sikres med vekt på gode oppvekstforhold, trafikkssikkerhet, universell utforming m.v.

Kommentar:

Planen gjør det fullt mulig å etterkomme Samfunnsmedisins anførsler på en solid måte. Alle boligene forventes tilknyttet offentlig nett.

7. Statens vegvesen, 30.04.2020:

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen og likedan trafikkssikkerhet og framkommelighet i transportsystemet.

Vegvesenet registrerer at atkomsten er tenkt fra to kanter, det nordre feltet fra Aug.

Embretsens veg mens det søndre får atkomst fra fylkesveg 2088 Østre Gjesås veg.

Avkjørselen mot fylkesvegen må utformes som kryss på grunn av antall enheter knyttet til den. Vegvesenet sier i likhet med fylkeskommunen at det må innarbeide siktlinjer for både biler og gående/syklende i krysset og at trafikkssikkerheten ellers ivaretas med god tilrettelegging for myke trafikanter.

Kommentar:

Vegvesenet har stort sett samme kommentar som fylkeskommunen og den er ivaretatt som beskrevet under 5. Det har hverken fra fylkeskommunen eller vegvesenet kommet kommentarer til bruk av vegen til Sønsterud for den nordre delen. Avkjøringen/krysset dit anses dermed å være i orden.

8. ELVIA AS, 06.08.2020:

ELVIA AS peker på at deler av den planlagte bebyggelsen ligger nær Sønsterud transformatorstasjon og HS-linjer og kabler som går ut fra denne. Det fortsettes med følgende: «Bebyggelse og annet arbeid nær ved må utføres etter de krav til nærføringer som myndighetene har satt. I og med at utbyggingen omfatter 15 nye boenheter er det ønskelig at disse får systemspenningen 400V TN-C. Dette innebærer enten ombygging av eksisterende nettstasjon eller egen nettstasjon. Forsyningen til en nettstasjon krever inn- og utgående 22 kV kabler, og det må klargjøres trase for disse kablene. Kabeltraséene vil sannsynligvis strekke seg noe utover reguleringsplanområdet, og avtaler med berørte grunneiere og avklaring mot gjeldende planer må foreligge før kablene kan legges. Innenfor det aktuelle planområdet legges lavspenstkabler fra transformatorkiosk og frem til kabelfordelingsskap, og ut fra disse skapene legges stikkledninger frem til eiendomsgrensen til hver enkel bolig som ønsker tilknytning til ELVIA's fordelingsnett. Huseier må selv sørge for kabelgrøft på egen eiendom. ELVIA leverer kabel frem til husvegg. Trasé for lavspenstkabler og plassering av fordelingsskap må være avklart før utbyggingen starter. ELVIA har eksisterende kabler i området som vist på vedlagte kartskisse, og dersom det blir behov for å flytte på noen av disse må dette i sin helhet bekostes av utbygger så sant det ikke foreligger andre avtaler. Skal det graves nær eksisterende kabler, vil vi etter forespørsel påvise kablene.»

Kommentar:

ELVIA AS' tilbakemelding tas til etterretning. Den viser at alt ligger til rette for tilknytning til dagens nett i området og at det ikke foreligger kapasitetsproblemer. Ved prosjektering av

alle anlegg i forbindelse forberedelse av utbyggingen blir det knyttet kontakt med ELVIA og tatt tak i de momentene som selskapet har brakt fram.

9. Berit og Einar Holth (samt 4 adressater i samme området), 17.04.2020:

Berit og Einar Holth har eid og bebodd Sønsterud 26, gnr. 39 bnr. 636 i mer enn 40 år. Merknaden/protesten har som utgangspunkt at: «Vi ønsker ingen endring av den reguleringsplanen som finnes for området!» og «Vi er særlig opptatt av at LNF-området bevares!». Det opplyses at hele dette reguleringsområdet i sin tid var beiteland og at det fortsatt var snaut i 1974, men da var kuene borte. Det ble ikke protestert på reguleringen i 1982 da:

1. Fordi det ble regulert med LNF-område nedenfor deres eiendom
2. Det var kollegaer på Skogskolen som bygde husene.

Det menes at opplysningen i varselet fra 12.03.2020 om at LNF-området har sammenheng med kommunens planer om boliger høyere oppe i berget, er helt feil og ulogisk. Dette fordi kommunens planer angikk et område mange hundre meter høyere oppe i Gjesåsberget. LNF-området ble anlagt av hensyn til miljøet rundt Sønsterud gård og Sønsterud Skogskole og kommunen hadde bestemte føringer for nybebyggelsen, så som at: Møneretningen skulle være som på hovedbygningen på Sønsterud gård og fargen skulle være rød som uthusene på gården. Man var opptatt av det visuelle inntrykket rundt Sønsterud gård. Det opplyses at det i sin tid ikke var ønskelig med nybebyggelse foran skolens internat og videre at gnr. 39 bnr. 623 ble regulert inn i LNF-området for å bevare luft rundt institusjonene.

Ved salget av Sønsterud gård til private påpekes at det er lagt klare føringer om at eiendommens historiske og kulturelle verdier skal bevares og at det visuelle inntrykket er viktig i denne sammenhengen. De mener kommunen fortsatt bør være opptatt av det samme som i 1982, slik at Sønsterud gård unngår å bli inneklemt i et «fuglefjell». På bakgrunn av eiendommens utvikling med oppdeling i forskjellige eiermessige enheter og dagens situasjon, uttrykkes det forståelse for ønsket om å skaffe inntekter gjennom regulering av arealer som ikke kaster av seg noen ting. De tviler imidlertid på om Sønsterud Eiendom (Skogselskapet) har økonomiske muskler, – eller er villig til å ta risikoen ved å stå for opparbeiding selv. Merknaden rundes av med å uttrykke at det er «den store skrekken!!» om området blir solgt til en eiendomsutvikler. «Slike folk går gjennom ild og vann for å oppnå størst mulig utnyttingsgrad på anskaffet areal (om det står «småhusbebyggelse» aldri så mye!) Plutselig står det fler-etasjede rekkehus eller det som verre er! Vi er redd for bomiljøet vårt, og håper at det ikke blir noe av disse byggeplanene!»

Beboerne i Aug. Embretsensveg 12, 14, 16 og 18 har signert og uttrykt at «Vi støtter synspunktene i dette brevet».

Kommentar:

Berit og Einar Holth's merknad med støtte fra flere i nabolaget, forteller med tydelighet at det ikke ønskes noen endring av dagens situasjon. Dette er på mange måter forståelig, skjønt flere av momentene synes å være trukket vel langt. Terrenget på stedet faller mot vest og med en god disponering i planen, kan det fortsatt oppnås et godt miljø med god utsikt for de som bor der i dag og for de nye som måtte komme. Så langt er det ikke vurdert annen type boliger enn åpen småhusbebyggelse som en- og tomannsboliger. Det er da også dette planen med bestemmelser legger opp til, likeledes at det tas hensyn til bestående bebyggelse i felt BFS2 og Sønsterud gård. Hva angår bruken av det tidligere regulerede friarealet Fr5 i 1982-planen til boliger, så er den beskrevet slik det også er omtalt foran. I

planbeskrivelsen trekkes det for øvrig fram at det også vil være en del positive momenter knyttet til en viss utvikling, ikke minst for lokalsamfunnet som helhet.

10. Lena Marin Henriksen, 22.04.2020:

Familien er bosatt på gnr. 39 bnr. 241 som grenser inntil bnr. 636 i nord-vest. I eposten av 22.04. sies at «Vis slutter oss til innholdet i uttalelse fra Berit og Einar Holt Nielsen» og «støtter ikke endring av opprinnelig reguleringsplan på Sønsterud vest».

Kommentar:

Om denne vises til 9. over.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER (MED VEKT PÅ AVVIK FRA OVERORDNET PLAN)

4.1 Overordnede planer

Forholdet til overordnede retningslinjer og rammebetingelser:

Planen og utbyggingen skal så langt mulig tilfredsstille nasjonale føringer, regionale og lokale planer. Nedenfor er det gitt enkle resyméer fra de viktigste overordnede føringene. Ikke alle er like relevante i hva angår denne plansaken, men det gis likevel en samlet oversikt:

>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023:

Dokumentet er vedtatt ved kongelig resolusjon 14.05.2019. Det trekker fram fire store utfordringer, det å skape et: Bærekraftig velferdssamfunn, økologisk bærekraftig samfunn gjennom offensiv klimapolitikk og forsvarlig ressursforvaltning, sosialt bærekraftig samfunn og trygt samfunn for alle.

>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Planretningslinjene er vedtatt 26.09.2014. Hensikten med dem er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Målet er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016:

Hovedformålet med «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket i forhold til støy. Gjennom å synliggjøre områder med potensielle støyproblemer, vil utbyggere og arealplanleggere bevisstgjøres på at spesielle hensyn til støy kan være nødvendig. Bruk av støysoner som virkemiddel er derfor et viktig element i retningslinjen.

>Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, datert 12.06.2008:

Rundskrivet presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø. Det er kommunens ansvar uavhengig av hvem som initierer og utfører planleggingen. Regjeringen har i rundskrivet uttrykt ønske om at Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal håndheves

strengere med større vekt på behov for aktivitetsfremmende arealer i tilfeller av interessekonflikter.

>Veileder om barn og unge i plan og byggesak fra januar 2020:

God og gjennomtenkt planlegging er grunnleggende for at barn får trygge oppvekstvilkår og et godt utgangspunkt for god helse. Det må være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse. Det innebærer blant annet å legge til rette for gode utearealer på egne tomter, trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse.

>Fylkesmannens forventningsbrev (15.03.2019):

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene lister opp aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas.

>Universell utforming og folkehelse:

I følge plan- og bygningsloven skal prinsippet om universell utforming ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Lov om folkehelsearbeid (Folkehelseloven) har som formål bl.a. å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold. Planer skal underbygge kommunens strategi og tiltak for å fremme fysisk aktivitet og redusere bilkjøring.

>Regional samferdselsplan 2012-2021

Hovedmålet er å ha en effektiv, trygg og miljøvennlig infrastruktur som sikrer næringslivet og befolkningens behov for transport og kommunikasjon. To av delmålene er:

- God framkommelighet og sikkerhet på hele vegnettet slik at næringslivets og den enkeltes transportbehov kan løses på en trygg, effektiv og miljøvennlig måte.
- Økt kollektivtransportandel på strekninger hvor privat biltrafikk og kollektivtransport konkurrerer.

Av andre planer og overordnede strategier nevnes:

>Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer

>Energi- og klimaplan for Hedmark

>Folkehelsestrategi 2018-2022

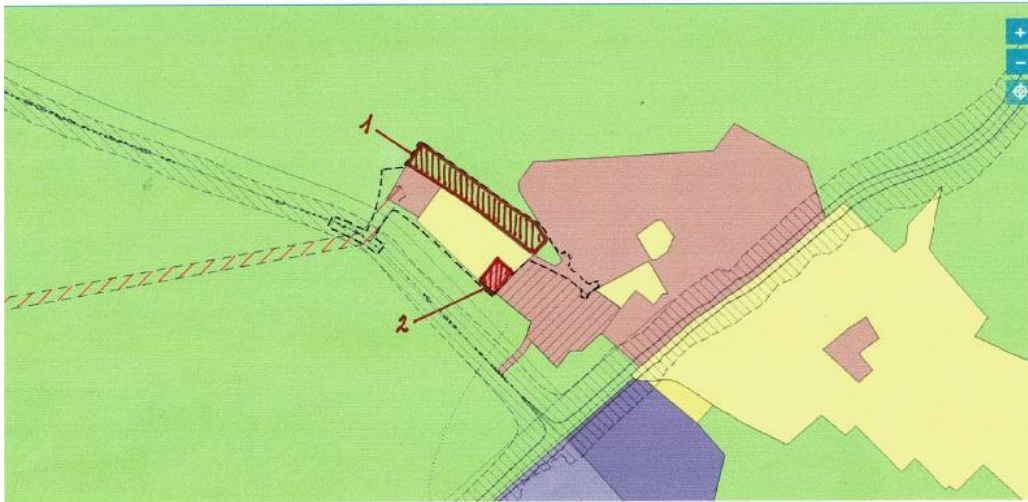
>Plan for fysisk aktivitet 2018-2020

>Innlandet universelt utformet 2025 – felles strategi for Hedmark og Oppland

>Trafikksikkerhetsplan for Hedmark fylke 2018-2021.

4.2 Gjeldende kommuneplan

Detaljreguleringen er delvis i samsvar med Åsnes' kommuneplan gjeldende fra 23.09.2019. Endringene går på 1: at en del av kommuneplanens LNF-formål omdisponeres til boligbebyggelse og 2: at et rødt båndlagt LNF-areal vest for tunet på Sønsterud Gård endres til friområde. På neste side er det vist et utsnitt av den gjeldende kommuneplanen med endringene vist i prinsipp:



Utsnitt av gjeldende kommuneplan som viser 1: endring av kommuneplanens LNF-formål til boligbebyggelse og 2: endring av et rødt båndlagt LNF-areal til friområde vest for tunet på Sønsterud Gård. Reguleringsplanens grense er vist med tynn stiplet strek

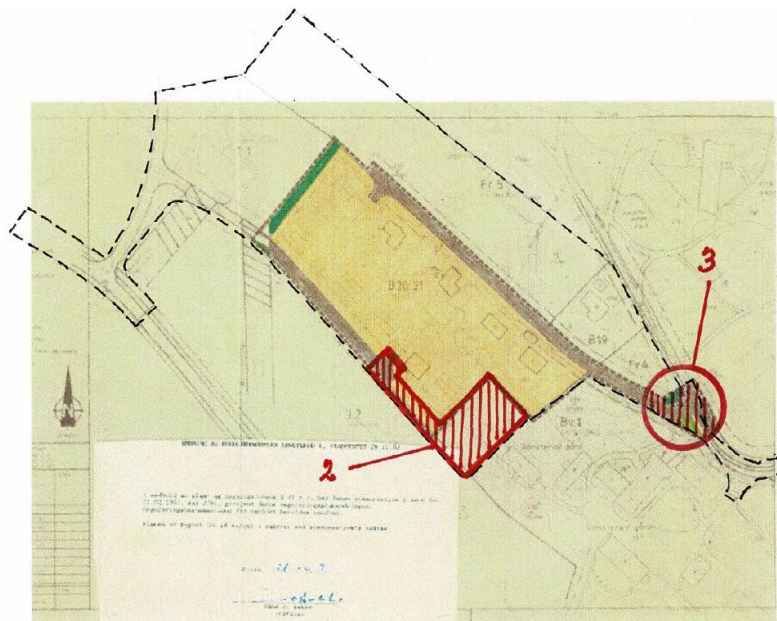
4.3 Tilgrensende planer

«Reguleringsplan for Sønsterud 1» stadfestet 29.11.1982 omslutter hele det angjeldende reguleringsområdet slik det kan forstås av figuren nedenfor. Den viser «Reguleringsplan for Sønsterud 1» stadfestet 29.11.82 som omfatter angjeldende planområde og de områdene der det skjer endringer.



I figuren er 1: endring av regulert friareal til boligbebyggelse, 2: endring av LNF-areal til friområde som båndlagt sone vest for tunet på Sønsterud Gård samt forlengelse av atkomstveg og turdrag og 3: endring av krysset Sønsterud x Aug. Embretsens veg.

I 1990-91 skjedde det en omregulering av del av «Reguleringsplan for Sønsterud 1» som ble kalt «Endring av reguleringsplan Sønsterud 1». Den ble stadfestet 21.02.91. Den angjeldende detaljreguleringen omslutter denne fullstendig og innebærer konkrete endringer på områdene som er illustrert på neste side. Det skjer for øvrig en generell oppgradering av de regulerede vegene hva angår bredde m.v.



Figuren viser «Endring av reguleringsplan Sønsterud 1» stadfestet 21.02.91. De områdene der det skjer endringer er 2: endring med forlengelse av atkomstveg, friområde og turdrag og 3: endring av krysset Sønsterud x Aug. Embretsens veg. Reguleringsplanens grense er vist med tynt stiplet strek.

Det er ellers ingen kjente tilgrensende planer eller planer som berøres av den angjeldende detaljreguleringen direkte. Konsekvensene av endringene som denne planen innebærer, er nærmere beskrevet i kap. 7.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Beliggenhet:

Planområdet ligger inntil Sønsterud Gård og Solør videregående skole avd. Sønsterud nær Kaptein Dreyers veg, fv. 206 og Østre Gjesåsveg fv. 2088. Avstanden til Flisa er ca. 6,5 km.

Avgrensning og størrelse:

Planen føyer seg inn under tidligere reguleringsplaner og følger i det alt vesentlige formålsgrenser trukket opp i disse. Planområdet utgjør i alt 40,8 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er for de enkelte feltene i planen som følger:

- det nye boligfeltet BFS1 med 5 tomter, atkomstveg, friområde og turdrag er i dag utmark. Det finnes en potetkjeller på denne delen.
- de to feltene langs Aug. Embretsens veg, felt BFS2 og felt BFS4, er bebygd med henholdsvis boligene nr. 8-16/18 og den bestående boligen nr. 20
- felt BFS3 med de 8 nye boligtomtene er utmark med noe skog og en lekeplass
- energianlegg (BE) tilhørende Elvia AS og rommer en stor transformatorstasjon
- friområdene/lekeplassene (GF1 og GF2) og de to turdragene (GTD1 og GTD2) som leder ut til omgivelsene, er utmark
- LNF-området (L) er dyrket mark

- delen av f_SKV1 mellom Østre Gjesåsveg og transformatorstasjonen er atkomstveg med krattbevekste sidearealer
- delen av fv. 2088 Østre Gjesåsveg, o_KV1 har gang- og sykkelveg med grøfter og avkjørsel
- ellers inngår deler av (vegen) Sønsterud og hele Aug. Embretsens veg.

Nord-øst for planområdet er det bestående boligbebyggelse langs (vegen) Sønsterud og skoleanlegget på Sønsterud, i sør-øst ligger Sønsterud Gård og ellers er planområdet omgitt av dyrket mark i sør og sør-vest og skogarealer i nord-vest.

5.3 Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Stedets karakter:

Det som først og fremst slår en på veg mot øst langs fv. 206 Kaptein Dreyers veg og gjennom det flate fruktbare landskapet er den dominerende og karakteristiske bebyggelsen på Sønsterud Gård og boligene vestenfor oppover i lia. Forbi dette ses aldershem, skoleanlegg, idrettsanlegg og boligbebyggelse – et tettsted med de fleste fasiliteter og funksjoner. Området markerer overgangen fra jordbrukslandskapet mot skogen og åsene, det hele med tydelig uttrykk av tradisjon og historie.

Nedenfor er det vist noen bilder som til en viss grad belyser forholdene på stedet med landskapet, dagens bomiljø, de nære omgivelsene med tunet på Sønsterud Gård og Sønsterud videregående skole.



Bildene viser jordbrukslandskapet mot vest og utsikten vestover fra bebyggelsen i Aug. Embretsens veg



Til venstre ses Aug. Embretsens veg med det nye tomteområdet (BFS3) på øversiden, mens bildet til høyre er tatt mot bebyggelsen i Aug. Embretsens veg med tomteområdet (BFS1) sett fra Østre Gjesåsveg



Til venstre gis et inntrykk av Sønsterud videregående skole, mens tunet på Sønsterud Gård sett fra (vegen) Sønsterud ses til høyre



Over til venstre vises Sønsterud Gård, mens bildet til høyre gir et inntrykk av parken ved skogskolen med statuen av skogsarbeideren



Bildet over viser dagens avkjørsel fra fv. 2088 opp til ELVIA's trafostasjon. Veggen blir oppgradert som del av f_KSV1 og gir atkomst til felt BFS1 med 5 tomter

Eksisterende bebyggelse:

Boligbebyggelsen som inngår i planen, er den vi finner langs Aug. Embretsens veg. Det er 5 eneboliger og 1 tomannsbolig. De er etablert iht. reguleringsplanen fra 1982 og bestemmelsene som gjaldt for denne. De har gjennomgående 1 etasje, fri og fin orientering med flott utsikt mot vest. Tilsvarende gjelder for de 4 boligene som ligger inntil og nord for planområdet. Det nære nabolaget består av Sønsterud videregående skoles bebyggelse med undervisningsanlegg og internat i nord-øst og tunet med gårdsbebyggelsen på Sønsterud Gård i sør-øst. Begge har et åpent og parkmessig preg. Transformatorstasjonen i vest ligger 6-7 m lavere i terrenget enn Aug. Embretsens veg og relativt godt «skjult» med egne bygninger på en krattbevokst, inngjerdet romslig tomt.

5.4 Landskap

Topografi og landskap:

Som nevnt er landskapet sett vestover flatt jordbruksland, mens terrenget i planområdet løfter seg mot øst med en jevn og sør-vestvendt helling. Orienteringen og hellingsgraden er tilnærmet ideell for den planlagte bebyggelsen – nye hus kan oppføres uten å sjenere de bestående boligene nevneverdig hva gjelder utsikt, avstand m.v.

Solforhold:

Den sør-vestvendte orienteringen med den gunstige terrenghellingen gir de best mulige solforholdene.

Lokalklima:

Distriktet har innlandsklima med relativt kalde vintre og rimelig varme somre. De framherskende vindretningene er nord-sør og slik sett ligger planområdet relativt lunt til.

Estetisk og kulturell verdi:

Planområdet er del av et kulturlandskap omgitt av frodig dyrket mark, en skogkledd ås opp mot 330 moh., Sønsteruds toneangivende preg med gården og skoleanleggene, frittliggende småhusbebyggelse, idrettsanlegg m.v. Området må karakteriseres med høy estetisk og kulturell verdi.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Sønsterud gård med hele sitt anlegg og sin historie representerer det dominerende innslaget i kulturmiljøet. Den videregående skolen/skogskolen med sine bygninger og historie og ikke minst skogsarbeider-statuen blant furutrærne i parken, løfter dette ytterligere. Det er i denne sammenhengen grunn til også å nevne helheten, der bl.a. de øvrige skole- og idrettsanleggene, andre fellesfunksjoner er med å dra opp kulturmiljøet.

Innenfor selve planområdet er det ikke registrert verneverdige bygninger og heller ikke gjort arkeologiske registreringer av antikvarisk verdi.

5.6 Naturverdier

Planområdet er del av et distrikt med generelt gode naturkvaliteter. Det er ikke registrert spesielle funn av noen art.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke framkommet at planområdet i særlig grad er nyttet til allmenn rekreasjon. Dagens beboere i området antas å bruke de nære arealene til småturer og for de minstes lek, se også pkt. 5.10. I skogkanten rett utenfor planområdet i vest, finnes en større gapahuk som nyttes av barneskolen, ventelig som utgangspunkt for utflukter og aktivitet mot åsen i nord.

På Sønsterud er det imidlertid mange «tilbud», så som lysløype, skiskytteranlegg med skytebane (som driftes av Kjellmyra idrettslag) og på barneskolen er det en grus-fotballbane (som driftes av Kjellmyra idrettslag sammen med skolen) og som har vært åpen om vinteren. Sønsterud barneskole har en gymsal og en ballbinge som leies ut til lag og organisasjoner på kveldstid. Det er «Topptur-rute med topp-trim», «Scooter-led» med start på Sønsterud Gård m.v. – i sum rike lokale muligheter uten at disse aktivitetene nytter arealer innenfor planområdet.

I tillegg må nevnes Kjellmyra med sitt aktive idrettslag som driver med fotball, ski, skiskyting, orientering og andre aktiviteter for barn og unge. Der er det også lysløype, full gras-fotballbane og mindre fotballbaner, akebakke som opparbeides med snøkanon og tråkkemaskin på vinteren. 1 km nord for reguleringsområdet ligger det også en privat klatrepark.

5.8 Landbruk

Med unntak av LNF-feltet som er regulert til dyrket mark, så berører ikke planen dyrket mark. De begrensede arealene som ligger innenfor planområdet som utmark/skogsmark eller er gjengrodd med kratt, har liten eller ingen skogbruksmessig betydning.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst:

Atkomsten til planområdet er todelt: Via (vegen) Sønsterud til den «øvre delen» og fra fv. 2088 Østre Gjesåsveg med bruk av avkjørselen til ELVIAs anlegg, til den «nedre delen».

Vegsystem:

Hovedvegsystemet i distriktet er oversiktlig og godt utbygd. Krysset mellom fv. 206 Kaptein Dreyers veg og (vegen) Sønsterud ligger på et oversiktlig sted og tåler mer trafikk. Dagens avkjørsel fra fv. 2088 Østre Gjesåsveg ligger også på et meget oversiktlig sted med lange rette strekninger og flate jorder uten noen vegetasjon rundt. Fartsgrensa på fv. 206 er 70 km/t, mens den på fv. 2088 er 60 km/t. Begge vegene har gang- og sykkelveger – langs fv. 206 ligger gang- og sykkelveg på nordsiden fra og med Sønsterud til Kjellmyra, mens den langs fv. 2088 ligger på østsiden 3-4 kilometer nordover. Fra planområdet er det trygge interne forbindelser til skoler og busslommer. Det er også en undergang under fv. 206 ved skole- og idrettsanleggene som binder sammen områdene nord og sør for Kaptein Dreyers veg.

Trafikkmengder:

På fv. 206 er det i henhold til vegdatabanken forbi Sønsterud 1.550 kjt. ÅDT, mens tallet for

fv. 2088 er 1.000 kjt. ÅDT. På den førstnevnte er prosent tunge kjøretøyer 11 %, mens den for fv. 2088 er 14 %.

Ulykkessituasjon:

På fv. 206 ved krysset mellom fv. 206 og (vegen) Sønsterud er det registrert to uhell/ulykker:

- 28.08.1988 Utforkjøring av enslig kjøretøy på venstre side
- 17.07.2005 Utforkjøring av enslig kjøretøy på venstre side

På fv. 206 ved krysset mellom fv. 206 og fv. 2088 og Sørmovegen er det registrert 4 ulykker:

- 29.10.1996 MC påkjøring bakfra
- 22.05.2009 Påkjøring bakfra
- 23.02.2010 Høyresving, påkjøring bakfra
- 23.01.2019 Påkjøring bakfra.

Ulykkene kan neppe sies å skyldes vegsystemets beskaftenhet, kun manglende aktsomhet fra enkelte bilisters side.

I nærheten av avkjørselen trafo-stasjonen er det på fv. 2088 ikke registrert noen uregelmessigheter på fylkesvegen.

Trafikksikkerhet:

Trafikksikkerhetssituasjonen på stedet oppfattes å være god, ulykkessituasjonen og den tekniske standarden tilsier dette. Det antas at de rette oversiktige vegene kan innby til litt for høy fart og litt begrenset årvåkenhet med den følge at det som registrert, skjer noen utforkjøringer og påkjørsler bakfra. Det registreres at mjuke trafikanter ikke har vært involvert i noen av ulykkene.

Kollektivtilbud:

Kollektivtilbudet er svært begrenset. Det går busser mellom Svenskegrensa og Flisa sentrum hver dag på morgen og aften. Bussene transporterer elever daglig til Sønsterud Barneskole og til Flisa Ungdomsskole tur/retur. Fra Flisa er det gode bussforbindelser mellom Kongsvinger og Elverum med bussavgang hver time.

Det er busslommer ved krysset fv. 206 x Sønsterud og skoleanleggene, der busslommen for vestgående trafikk ligger vest for krysset og undergangen, mens busslommen for østgående trafikk ligger øst for krysset og undergangen. Fra tomtene planområdet varierer avstanden til begge busslommene mellom 400 og 650 m.

5.10 Barns interesser

Dagens boliger i planområdet og i nærheten for øvrig har romslige tomter med gode utfoldelsesmuligheter på eiendommene. Det er likevel grunn til å regne med at de mindre barna innimellom bruker den lett opparbeidede lekeplassen og til en viss grad arealet nord for Aug. Embretsens veg (felt BFS3) og bakken sør for eiendommene (felt BFS1). Befaring på stedet kan tyde på at det er lite «trykk» på disse arealene, noe som er rimelig når det er relativt få familier som sogner til dem. For de litt større barna og ungdommene i området gir skoleområdet og idrettsanleggene der gode muligheter for utfoldelse. I tillegg kommer de

store skogområdene som omgir områdene der det også finnes opparbeidede «tilbud», jf. pkt. 5.7.

5.11 Sosial infrastruktur

Om skolesituasjonen:

Generelt så er fødselstallene i Åsnes kommune nedadgående. Det betyr at antall elever er synkende, samtidig som skolekapasiteten i Åsnes er dimensjonert for et elevtall som ligger 15-20 år tilbake i tid. Det er derfor grunn til å tro at skolekapasiteten på barne- og ungdomsskolen (1-10 årstrinn) er høy, og kan dekke alle behov knyttet til utbygging i henhold til reguleringen. Kommunestyret i Åsnes har gjort et vedtak om å vurdere skolestrukturen for 1-10 årstrinn i kommunen, men arbeidet er ikke igangsatt. Vedtaket kommer som følge av for mange barneskoler og skoleplasser på 1-10 årstrinn i Åsnes i forhold til antall elever og prognoser over behovet i forhold til fødte barn i kommunen. På Sønsterud er det en barneskole for 1-7 årstrinn. På Flisa ligger kommunens eneste ungdomsskole for 8-10 årstrinn. Det går skolebuss dit.

Om barnehagesituasjonen:

På Sønsterud ligger det en kommunal barnehage ved vegen Krokmoen på sørsiden av fv. 206. Det ligger også en privat barnehage på Kjellmyra som ble bygget for noen få år siden. Begge barnehagene har gode tilbud og ligger hensiktsmessig lokalisert i forhold til reguleringsområdet. Det ventes at den samme situasjonen vedrørende kapasitet gjelder for barnehagene som for barne-/ungdomsskolene, dvs. at det er god kapasitet i forhold til behovet.

Om videregående skoler:

Solør videregående skole dekker de fleste utdanningsbehovene på videregående nivå. Skolen har 3 avdelinger i Åsnes og Våler kommune. Det går busser mellom disse skolene. Det er gode bussforbindelser mellom Kongsvinger og Elverum, og disse stedene sammen med Solør videregående skole dekker nesten hele utdanningsbehovet på videregående nivå i Norge.

Om aldershjem:

Sønsterud har et eget aldershjem beliggende fint til like ved krysset fv. 206 x Sønsterud. Dette er i ferd med å bli lagt ned, og beboerne er delvis flyttet og skal bli flyttet til Flisa sentrum. I dag er det et bofellesskap på Sønsterud, men dette vil bli avviklet.

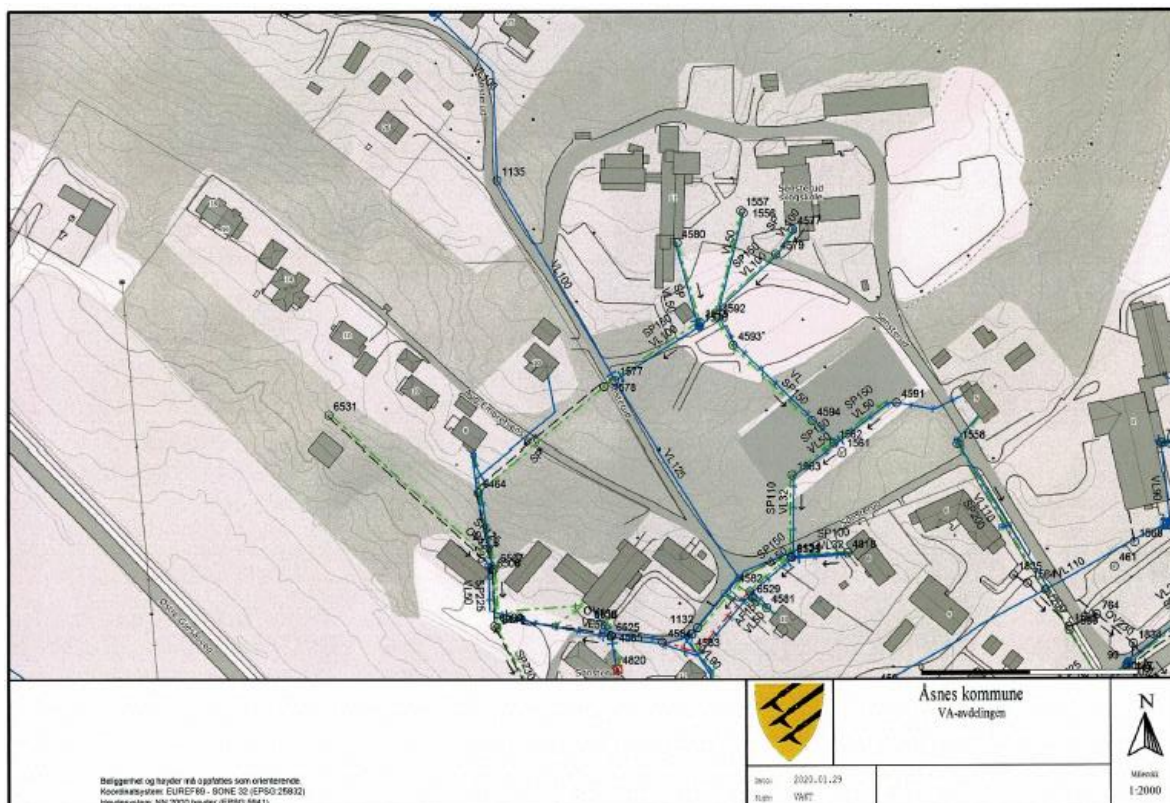
5.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget har gjennomgående et stigningsforhold som kan gi noen mindre utfordringer vedr. universell tilgjengelighet inne på enkelte nye tomter. Innenfor områdene for de nye tomtene varierer terrengets stigningsgrad mellom 1:13 og 1:5. For bestående og nye vegforbindelser er det svært gode stigningsforhold.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp:

Det ligger vel til rette for utvidelse av det offentlige nettet på stedet slik at planområdet kan betjenes på en rasjonell og trygg måte. Det bestående nettet er vist i figuren nedenfor, et kart som ble mottatt i oppstartmøtet 29.01.2020.



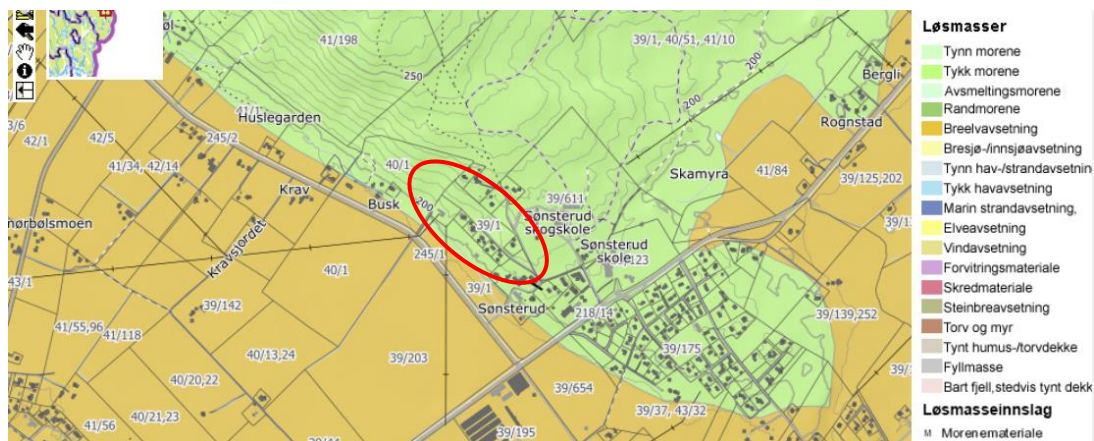
Kart med dagens offentlig VA-ledninger i området

Strømforsyning:

ELVIA AS har gitt tilbakemelding om at det ikke er kapasitetsproblemer hva gjelder elektrisitets-forsyning i distriktet.

5.14 Grunnforhold, flomfare m.v.

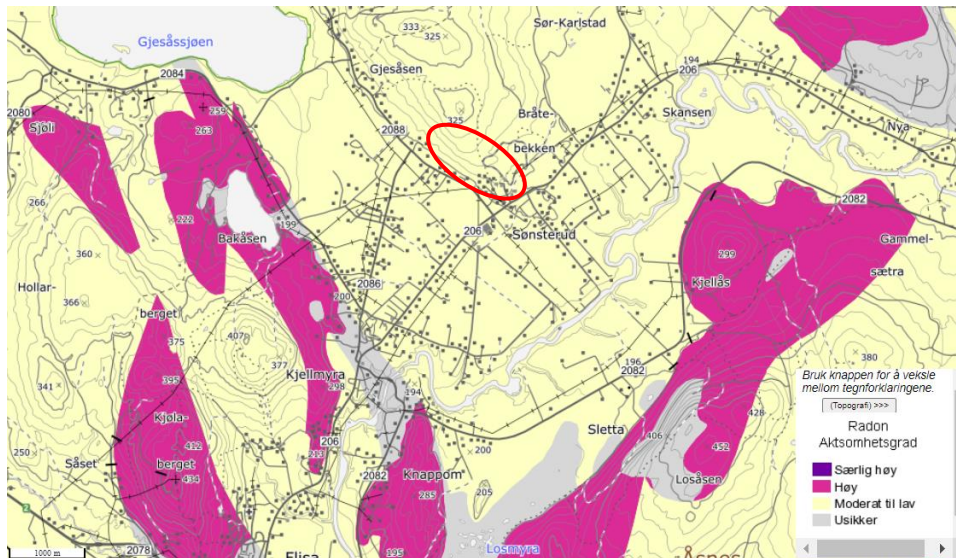
Planområdet ligger mellom 198 m.o.h. i sør og til høyeste punkt på 216 m.o.h. i nord med litt varierende helling innad. Det faller i sin helhet innenfor den mektige moreneavsetningen som preger Sonsterud-området. Den er betegnet som tykk morene i NGU's løsmassekart og anses som svært stabil og solid byggegrunn.



Planområdet ligger på morenegrunn med stor mektighet og til dels kraftig innslag av stein

Det er ingen fare for flom eller andre naturgitte utslag.

Radon representerer ingen fare, det blir dessuten truffet tiltak iht. Tek 17.



Radonfaren er klassifisert som moderat til lav

5.15 Støyforhold

Planområdet er ikke berørt av noen støykilder som gir virkning for området.

5.16 Luftforurensning

Forholdene på stedet og i omgivelsene tilsier at det ikke er luftforurensning av noen art.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I eget vedlegg følger en ROS-analyse av nåværende og ny situasjon etter utbygging.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Planområdets størrelse og reguleringsformål

Planområdet omfatter i alt 40.8 da. Reguleringsformålene er som følger:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse-frittliggende BFS1-4, 1111
- Energianlegg BE, 1510

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg o_SKV1 og f_SKV1-5, 2011
- Gang-/sykkelveg o_SGS1-2, 2015
- Annen veggrunn, SVT, 2018

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3):

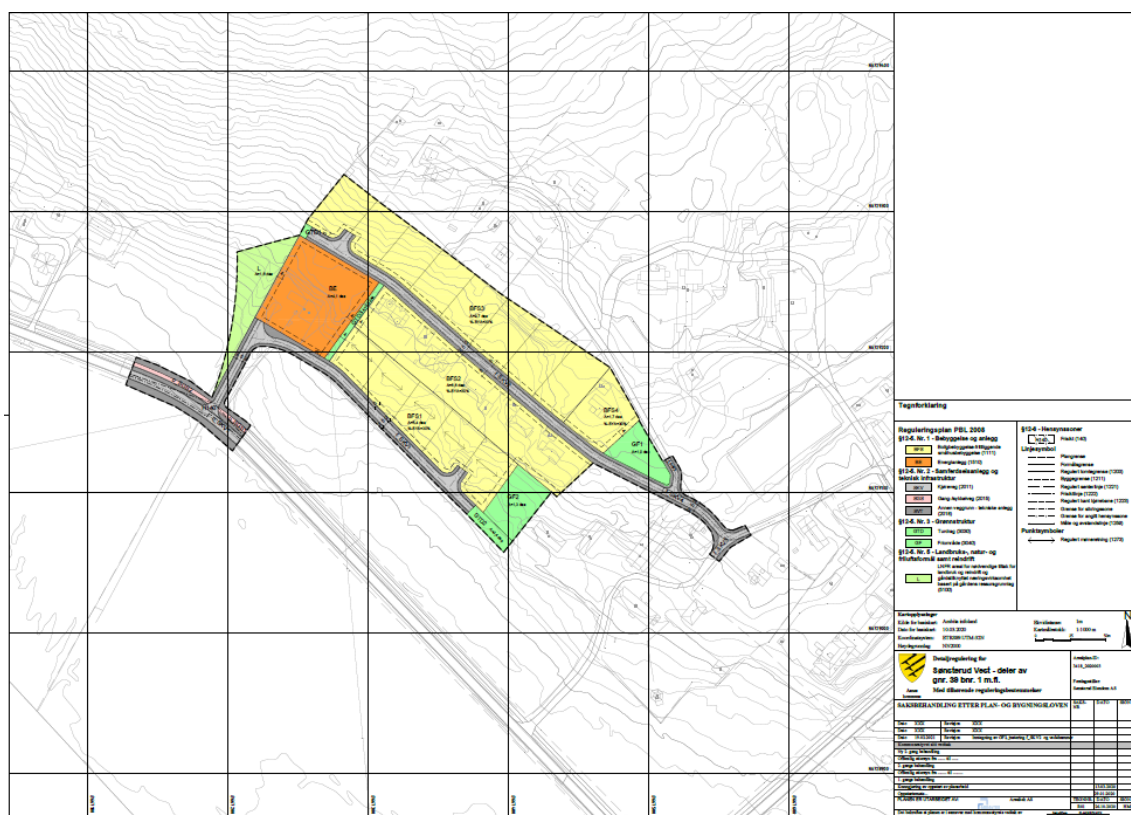
- Turdrag GTD1-3, 3030
- Friområde GF1-2, 3040

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5, nr. 5):

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk L, 5100.

6.1.2 Reguleringsplanen

Reguleringsplanen er datert 26.10.2020, revidert 19.02.2021 og vist nedenfor:



6.1.3 Arealtabell som viser størrelsen på de enkelte formålene:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (4)	23,4
1510 - Energianlegg	4,1
Sum areal denne kategori:	27,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (8)	4,4
2015 - Gang-sykkelveg (2)	0,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (12)	3,9
Sum areal denne kategori:	8,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3030 - Turdrag (3)	0,7
3040 - Friområde (2)	2,3
Sum areal denne kategori:	2,9
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	1,8
Sum areal denne kategori:	1,8
Totalt alle kategorier:	40,8

6.2 Om reguleringsformål og løsninger

Reguleringsformålene er ramset opp i pkt. 6.1 og kan suppleres som nedenfor:

Boligbebyggelsen i feltene BFS1-4 skal være frittliggende småhusbebyggelse som en- og tomannsboliger. Felt BFS2 er de bestående boligene i Aug. Embretsens veg, her er det 4 eneboliger og 1 tomannsbolig. Felt BFS1 består av 5 boligtomter, mens felt BFS 3 har 8. Størrelsen varierer mellom ca. 900 og ca. 1.350 m². Alle tomtene er svært velegnet for bebyggelse, de har en hensiktsmessig arrondering og en fin orientering med varierende helling mot sør-vest.

Energianlegget i felt BE er Sønsterud transformatorstasjon tilhørende ELVIA AS. Det synes ikke å slå ut restriksjoner av noen art utenfor transformatoranlegget.

Kjøreveg o_SKV1 med gang-/sykkelveg o_SGS1-2 er bestående deler av fv. 2088, Østre Gjesåsveg. Delen mot nord er tatt med i samme utstrekning som i tidligere reguleringsplan fra 1982. Det skjer ingen endringer eller inngrep i dette veganlegget. Det er for ordens skyld lagt inn sikttrakanter knyttet til avkjørselen f_SKV1, disse berører imidlertid bare bestående veggrunn som hører fylkeskommunen til. Ettersom det er bare 5 tomter som sogner til f_SKV1 og fv. 2088 er tilknytningen regulert som avkjørsel. Hjørneavrundingenes radier er økt til 9,0 m av hensyn til mulig trafikk av større biler til boligene og transformatorstasjonen i BE. Annen veggrunn SVT er veggrøfter og plass for snø som omslutter alle veganleggene.

Turdragene GTD1-2 er to forbindelser som leder fra boligvegene og til naboområdene, henholdsvis fra BFS2 til skogområdene i nord og fra BFS1 via Sønsterud Eiendom AS' gnr. 39 bnr. 1 til bl.a. tunet på Sønsterud Gård gnr. 39 bnr. 614.

Turdraget GTD3 er en forbindelse mellom Aug. Embretsens veg, f_SKV2 og boligvegen f_SKV1. Forbindelsen er i tråd med tidligere reguleringer av 1982 og 1991.

Delen av friarealet Fr5, som ligger utenfor planen og er opprettholdt fra reguleringen av 1982, kan fortsatt nyttes til lekeplass og felles uteoppholdsareal.

Landbruks-, natur- og friluftsfeltet L er i det alt vesentlige del av et jorde under gnr. 40 bnr. 1, mens en liten snipp i nord er skogsmark tilhørende den samme eiendommen. Dette feltet er tatt med i reguleringen da det i 1982-planen var avsatt til veg- og friområdeformål.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1. Bebyggelsens høyde, takform, m.v.

I tidligere planer er det gitt som premiss at bebyggelsen i dette nærområdet til Sønsterud Gård i rimelig grad skal harmonere med bebyggelsen der. I bestemmelsene er det derfor forutsatt de nye byggene skal ha mønetak, maks. tillatt byggehøyde er 1½ etasje og møne inntil 7,5 m over topp grunnmur. I tråd med tidligere reguleringer er det satt krav om at høyde fra underkant panel til ferdig planert terreng ikke skal være over 1,2 m. Nord-vest i felt BFS3 og sør-øst i felt BFS1 er det relativt bratt og stigningen kan gå opp imot 1:5. I bestemmelsene er det i tilfelle av terreng-stigning større enn 1:7 forutsatt at kommunen kan kreve at bygninger skal ha sokkeletasje. Dette har sin årsak i et ønske om å unngå svært høye grunnmurer eller oppfylling med dominerende murer.

I felt BFS1 er det angitt en hovedmøneretning parallell med den nærmeste bebyggelsen på Sønsterud Gård dette også for å befare «en flyt» i miljøet nærmest gården. Arker og utbygg

med saltak på tvers av hovedretningen kan tillates også der.

Garasjer skal tilpasses bolighusets utførelse med hensyn til form, materialer, farge m.v.

6.3.2 Grad av utnyttning

Maks. bebygd areal er satt til %-BYA = 30 %. I beregningen av BYA er minst 2 biloppstillingsplasser hvorav 1 i garasje medregnet.

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Planområdet med sin orientering og sine omgivelser innbyr til et godt bomiljø med høy bokvalitet. Tomtene er relativt store, de gir plass til gode og romslige utearealer for små og store. Hver enkelt tomt muliggjør valg av hensiktsmessige husløsninger ved «å spille på lag» med terrenget og utsikten. I det nære nabolaget er det god anledning til utfoldelse og opplevelser for alle aldersgrupper.

6.5 Parkering

I bestemmelsene er det satt som krav at all parkering av biler skal skje på hver enkelt eiendom. Det skal være plass til minimum 2 p-plasser pr. boenhet hvorav 1 p-plass kan være i garasje.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Tilknytning til vann og avløp – rammeplan VAO

Det er ikke framkommet opplysninger om kapasitetsproblemer hva gjelder dagens vannforsyning og avløpsordning i området. Det er derfor laget et forslag til rammeplan for VA basert på kart med bestående anlegg mottatt av Åsnes kommune, jf. pkt. 5.13. For vannforsyningen er det lagt vekt på å oppnå et lokalt, mindre ringsystem koblet til dagens nett, noe som sikrer sikkerhet og stabilitet. Hva angår overvann ligger det meget godt til rette for lokal håndtering av dette og det forutsettes ledet til grunnen på hver tomt, i vegggrøfter m.v.

Rammeplanen for VAO er utført av Arealtek og det er derfra gitt følgende konkrete kommentarer:

Vann

Vann skal påkobles øst for planområdet i kum 1135 og vest til vegen f_SKV1, vannet skal legges langs eiendomsgrenser i BFS3. Vannet føres med dimensjon på 110 frem til siste brannkummen vist i G01. Deretter skal det ledes en VL63 fram til påkobling på offentlig nett ved kum 6506. Det skal etableres private stikkledninger for vann for alle eiendommer innenfor planområdet. Stikkledningene for BFS2 skal gå i eiendomsgrensene mellom tomtene.

Spillvann

Spillvann skal føres i samme grøft som vannledningene. Øst på planområdet skal det gå en 110-spillvannsledning fram til første brannkum, deretter skal det gå en 125-spillvannsledning gjennom turdraget GTD3 til siste brannkummen. Siden ledes avløpet med en 160-spillvannsledning til kumgruppe 6506. Det skal etableres private stikkledninger for spillvann for alle eiendommer innenfor planområdet. Stikkledningene for BFS2 skal gå i eiendomsgrensene mellom tomtene.

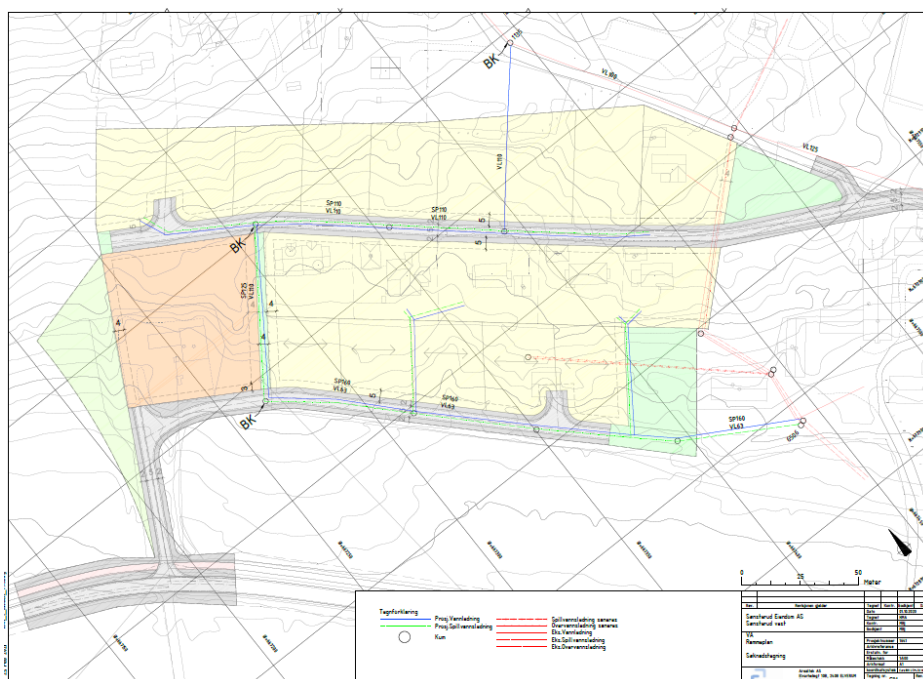
Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn. Hele planområdet ligger på tykk morene og dette gir gode infiltrasjonsforhold. Håndtering av overvann på egen grunn sikres i bestemmelsene.

Generelt

Spillvanns- og overvannsledningene som går inn til BFS1 skal saneres. Disse to strekningene utgår. Eksisterende VA, spillvann, overvann og vann, som går igjennom planområdet fra BFS1 til BFS4 skal ha byggeforbud på 4 meter på hver side, dette blir sikret i bestemmelsene.

Nedenfor er rammeplanen for VA lagt inn, den følger også som eget vedlegg:



6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilknytning til overordnet vegnett skjer fra to kanter:

- Til de 5 tomtene i felt BFS1 er atkomsten fra fv. 2088 Østre Gjesåsveg og boligvegen f_SKV1. Fra fv. 2088 og fram til Sønsterud transformatorstasjon ligger det i dag et ca. 5 m bredt areal som danner atkomsten til denne og som vil inngå i en utvidet og oppgradert felles veg, f_SKV1.
- Atkomsten til de 8 nye tomtene i felt BFS3 skjer fra fv. 206 Kapt. Dreyers veg, videre via (vegen) Sønsterud f_SKV4 og Aug. Embretsens veg, f_SKV2. Den sistnevnte oppgraderes og forlenges mot nord-vest fram til en liten «grønn» forbindelse, GTD1 til eiendomsgrensa og utmarka.

6.7.2 Utforming av veger

Vegene f_SKV1-2 og f_SKV4-5 får standard som boligveger med grøfter og kjørebanebredder henholdsvis:

f_SKV1 og f_SKV5: Grøfter 2 m, vegbredde 5 m

f_SKV2 og f_SKV4: Grøfter 2 og 2,25 m, vegbredde 5 m
f_SKV3: Grøfter 2 m, vegbredde 4 m (som i dag).

Vegene f_SKV1,2,4,5 blir dimensjonert og fundamentert for lastebil med snuplasser slik at renovasjonsbiler kan betjene hver enkelt eiendom i området og at brannbiler kan stilles opp om det må til. f_SKV3 opprettholdes slik den er i dag, men får en noe endret utforming ved tilknytningen til (vegen) Sønsterud f_SKV4 som går over i Aug. Embretsens veg, f_SKV2.

(Vegen) Sønsterud gis prioritet foran avkjørselen til Sønsterud Gård, f_SKV5, denne er for øvrig stengt for innkjøring med skilt. Ved krysset på (vegen) Sønsterud f_SKV4 / f_SKV3 / Aug. Embretsens veg f_SKV2 skjer som nevnt tilsvarende ved at den sistnevnte gis prioritet grunnet langt flere husstander – minst 14 mot øvre del av (vegen) Sønsteruds 4.

6.7.3 Plan for avfallshenting

Det forutsettes at hver husstand knyttes til Solør Renovasjons ordning i tråd med den forskriften som gjelder i selskapet. Det blir dermed beholdere for hver husstand på hver enkelt tomt, eventuelt ved at det for mulige tomannsboliger legges opp til fellesbeholdere.

6.7.4 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgebestemmelsene sier at veganlegg skal være godkjent som driftsklare, og ha midlertidig brukstillatelse før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse. De skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke truffet spesielle tiltak for gående og syklende inne i planområdet – dette som følge av at vegsystemet egner seg godt for alle trafikantgrupper og at biltrafikken er og blir svært liten. De regulerte vegene leder mot aktuelle mål for gående og syklende, har gunstig kurvatur med oversiktlig og trygg utforming.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Med et selvfølgelig unntak for fv. 2088 Østre Gjesåsveg som er fylkesveg, blir alle de øvrige fellesveger, dvs. privat eid og drevet.

6.8 Universell utforming

Alle fellesanlegg tilfredsstiller kravene til universell utforming. På en del tomter nord-vest i felt BFS3 og sør-øst i felt BFS1 er stigningen så vidt høy at det må tas hensyn til dette ved den enkelte husbyggers løsning, jf. pkt. 6.3.1 over.

6.9 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal:
Kravene til private uteoppholdsarealer er godt dekket opp på det enkelte tomtene. Av felles utearealer innenfor planområdet er det satt av to friområder/lekeplasser som feltene GF1 på 1,0 daa øst for BFS2 og GF2 på 1,3 daa øst for BFS1. I tillegg kommer en tilgrensende del av friområdet Fr5 regulert i 1982, som ligger på nordsiden og inntil de 3 sør-østre tomtene i felt BFS3. I bestemmelsen pkt. 4.00 til den planen heter det om friområdene: «FRIOMRÅDER / Park – turveg – lekeplass / Arealene skal benyttes til park,

turveg, lek». Denne delen utgjør ca. 1,5 daa og anses som et tilgjengelig felles uteoppholdsareal året rundt. Det hører til gnr. 39 bnr. 611 og eies av Innlandet fylkeskommune/Sønsterud videregående skole.

- Lokalisering og kvalitet på uteoppholdsarealene:
Med et maks. bebygd areal som %-BYA = 30 % og romslige godt arronderte tomter på 900-1.350 m² anses mulighetene for gode private uteoppholdsarealene å ligge bra til rette. Behovet for felles uteoppholdsarealer vurderes som begrenset, men feltene GF1 og GF2 egner seg godt for bruk med hensyn til beliggenhet, størrelse, arrondering, utsikt, solforhold m.v. Det samme gjelder den tidligere regulerte delen av friarealet Fr5. I sum utgjør disse ca. 3,8 daa. Det vises for øvrig til at planområdet på nærmest alle kanter er omgitt av arealer som det er anledning til å oppholde seg i/gå tur gjennom osv., mer om dette i kap. 7.

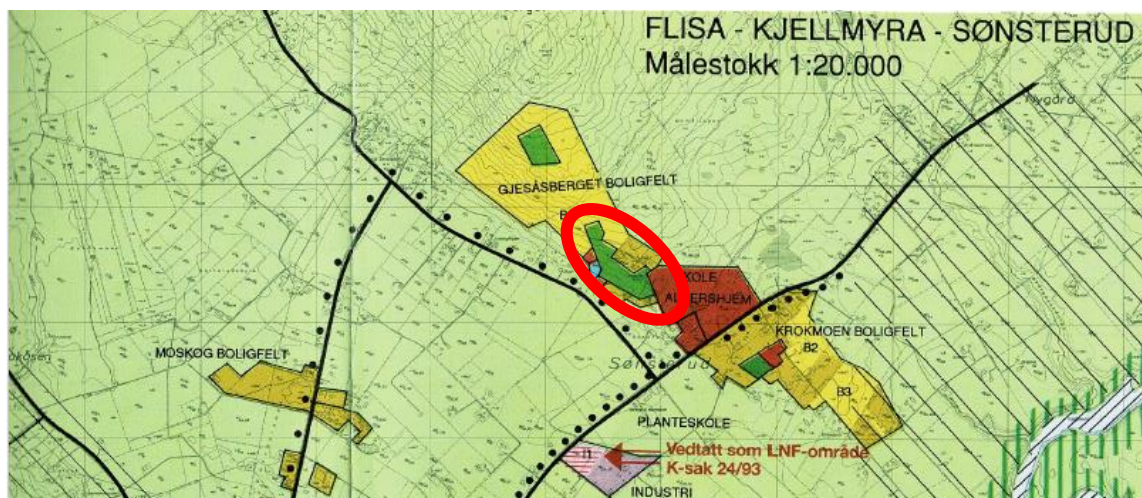
7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget kan ikke ses å stride vesentlig mot overordnede planer og føringer, jfr. kap. 4 foran, men det er bare delvis i samsvar med områdereguleringen fra 1982 og gjeldende kommuneplan. Om dette sistnevnte skal det gis en nærmere redegjørelse for bakgrunn og konsekvenser:

7.1.1. Forholdet til kommuneplanen og områdereguleringen av 1982

Reguleringsplanens felt BFS3 er omregulert fra friareal i planen av 1982 til 8 nye boligtomter. I Åsnes' kommuneplan for 1990-2001 var det samme arealet del av et større friareal mellom Sønsteruds skoleanlegg, aldershjem m.v. og et nytt boligområde kalt «Gjesåsberget boligfelt». Dette boligfeltet utgjorde i størrelsesorden 250 daa. Det kunne virke riktig ut fra et faktisk behov den gangen å sette av et betydelig sentralt friareal mellom de lokale institusjonene og det nye store «Gjesåsberget boligfelt». I gjeldende kommuneplan for Åsnes er «Gjesåsberget boligfelt» ikke lenger med og friarealet benevnt som Fr5 i områdereguleringen fra 1982, er i kommuneplanen nå avsatt til LNF-formål. Årsaken er etter det Åsnes kommune bekrefter, at det ikke ble noe av utviklingen av «Gjesåsberget boligfelt». Nedenfor er det vist et utsnitt av Åsnes' kommuneplan for 1990-2001 og situasjonen slik den var da friarealet kom inn:



Fra Åsnes' kommuneplan for 1990-2001 med det angjeldende friarealet vist innenfor rød avmerking



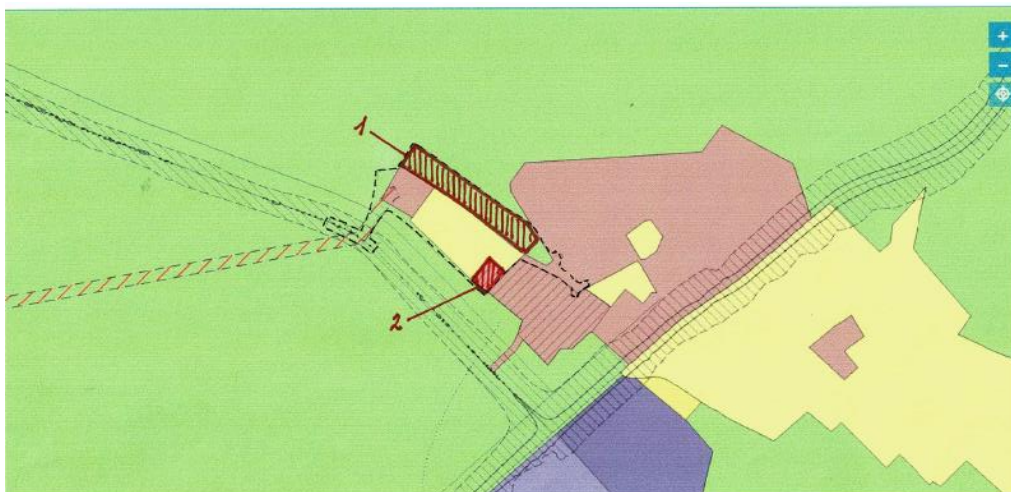
Det samme området som LNF i utsnitt av gjeldende kommuneplan vedtatt 23.09.2019

7.1.2. Om konsekvensene av felt BFS3 i forhold til kommuneplanen og områdereguleringen

Konsekvensen av forslaget som nå fremmes, er at størstedelen av det tidligere regulerede friarealet Fr5, og nå LNF i kommuneplanen, blir avsatt som felt BFS3 med 8 boligtomter. Herfra menes at dette ikke medfører nevneverdige uheldige konsekvenser for noen eller noe. LNF-området/delen av friarealet Fr5 som nå omreguleres, brukes ikke mye i dag. Inntrykk fra stedet viser at det er lite «trykk» på arealet, jf. pkt. 5.7 og 5.10. Det tidligere regulerede friarealet Fr5 utgjorde i alt ca. 11,5 daa hvorav ca. 1,5 daa blir bevart og kan nyttes som friområde/lekeplass. Med det som bevares av disse arealene pluss friområdene/lekeplassene GF1 og GF2, menes nær-behovet for felles utearealer å være godt dekket for de bestående og nye beboerne langs Sønsterud og Aug. Embretsens veg. Tapet av dette helt lokale LNF-området menes dessuten å være oppveid med god margin når de tilgrensende skogområdene både vest og nord trekkes inn i denne sammenhengen – disse egner seg også langt bedre for småturer og naturopplevelser uansett.

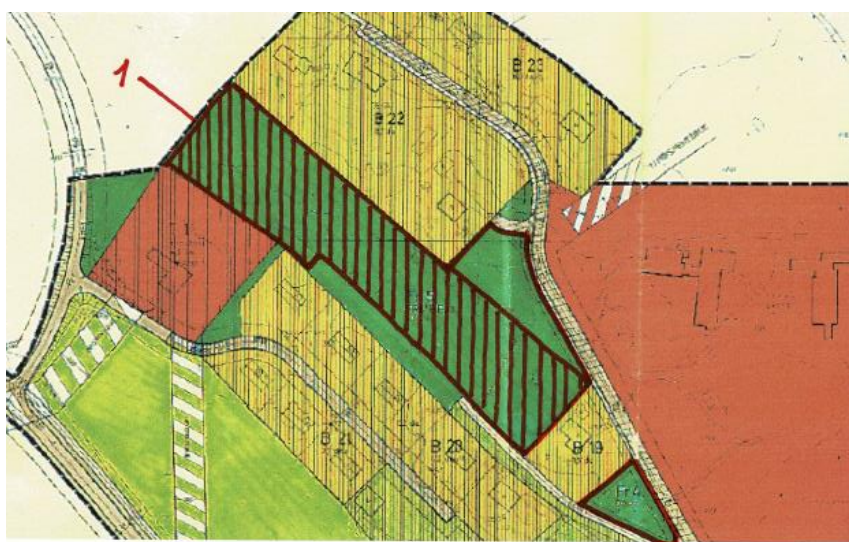
Fra eier av gnr. 39 bnr. 636 med adresse Sønsterud på øversiden har det kommet en omfattende protest. En nabo der og 4 naboer i Aug. Embretsens veg har sluttet seg til denne. Det er utvilsomt en del overdrivelser i merknaden og noen faktiske feil, men det er ikke tvil om at endringen fra LNF-formål til bolig vil virke inn på nærmiljøet. Det reguleres imidlertid til åpen småhusbebyggelse lik den bestående bebyggelsen og det er dermed ingen risiko for «*fler-etasjes rekkehus eller det som verre er*». Bestemmelsene til planen er tydelige i formen og moderate hva angår høyder, utnyttelse m.v. og det understrekes at det skal tas tilbørlig hensyn til naboene herunder også til Sønsterud Gård. Det er dermed ingen fare for at noen blir «*inneklemt i et fuglefjell*». Utsikten for de som nå bor i området, er en meget viktig kvalitet. Denne skal det etter bestemmelsene tas hensyn til, noe også terrengforholdene bidrar til å oppnå.

I det følgende er det illustrert hvordan konsekvensene av reguleringen blir. Først vises forholdet til gjeldende kommuneplan og deretter til områdereguleringen fra 1982.



I dette utsnittet av gjeldende kommuneplan, er det skraverte arealet merket 1 tilsvarende feltet BFS3 i reguleringsplanen. Arealet merket 2 omtales i neste avsnitt, 7.1.3

Nedenfor er det gjengitt et utsnitt av reguleringsplan vedtatt 29.11.1982. Delen av friarealet Fr5 som er vist med rødt skravur, er felt BFS3 som nå reguleres til boligformål. De to arealene innrammet med rødt uten skravur, bevares som friområder/lekeplasser og utgjør til sammen 2,5 daa. Arealet nederst (oppr. benevnt Fr4 i planen fra 1982) er det samme som felt GF1 i planen som nå fremmes.

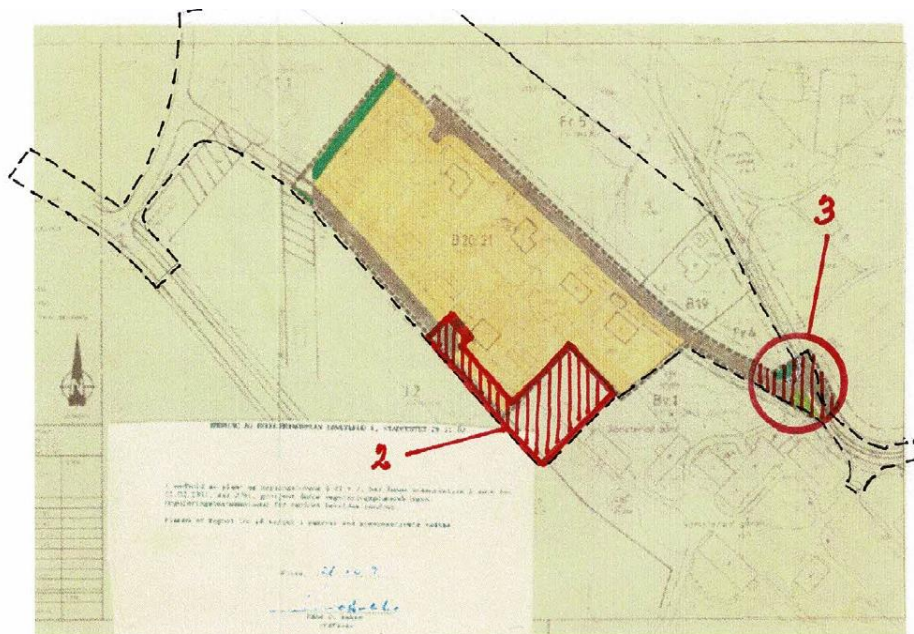


Utsnitt av reguleringsplan vedtatt 29.11.1982 som viser virkningene av den reguleringen som nå fremmes – skravert område blir boliger (den langsgående grønne stripa er del av bestående Aug. Embretsens veg)

7.1.3. Om konsekvensene av felt BFS1 i forhold til kommuneplanen og reguleringen av 1991

Felt BFS1 er i samsvar med gjeldende kommuneplan og reguleringsendringen av 1991. Med tillegget av friområdet/lekeplassen GF2 danner reguleringen felles grense med Sønsterud Gårds grense i vest. Det skraverte arealet merket 2 i illustrasjonen i avsnitt 7.1.2. er i kommuneplanen avsatt til offentlig formål/allment formål med en vernesone av hensyn til miljøet ved Sønsterud Gård.

Av i illustrasjonen på neste side ses hvordan reguleringen slår ut i forhold til «Endring av reguleringsplan Sønsterud 1» stadfestet 21.02.1991. Der er arealet merket 2 nå avsatt til forlengelse av atkomstveg f_SKV1, friområde GF2 samt turdrag GTD2. Arealet eies av Sønsterud Eiendom AS.



Utsnitt av «Endring av reguleringsplan Sønsterud 1» stadfestet 21.02.1991 med arealutvidelsen merket 2. (Vegkrysset merket 3 omtales i pkt. 7.7)

Av bildet nedenfor ses hvordan situasjonen på stedet er i dag med hensyn til felt BFS1 og naboskapet til Sønsterud Gårds nærmeste bebyggelse. Arealet innenfor den røde avmerkingen blir regulert til friområde med turdrag og kan fungere som lekeplass, akebakke m.v. Det skal skjermes mot bebyggelse og anlegg som sikres i bestemmelsene og som dermed opprettholder formålet med kommuneplanens hensynssone.



Bildet over viser overgangen fra felt BFS1 til Sønsterud Gård og som holdes ubebygd med regulering til friområde og turdrag

7.2 Landskap og stedets karakter

Den planlagte utbyggingen vil underordne seg formspråket til eksisterende bebyggelse, landskapet og kulturmiljøet på stedet. Det nye boligene vil få en form og en skala som etter bestemmelsene ikke på noen måte vil utfordre landskapet eller stedets karakter. Det er for

øvrig sett hen til Den europeiske landskapskonvensjonen av 07.05.2014 og vektlagt de hensyn som bør overføres til situasjonen på Sønsterud.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er fra kulturminnemyndighetene bekreftet at det ikke påregnes funn av arkeologisk verdi. I bestemmelsen er det imidlertid tatt forbehold om varsling av myndighetene dersom det under arbeidene i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke tidligere er kjent.

Som sted og tettsted gir Sønsterud både en klang og et bilde som knytter historie og natur/naturbruk sammen til et verdifullt kulturmiljø. Noe økt utbygging av boliger og tilføring av nye beboere vil ikke svekke dette, snarere tvert imot. Skal et kulturmiljø kunne bevares og oppleves, er det viktig med en viss utvikling. Den utviklingen som planen innebærer, baserer seg på de hensyn som har kommet til uttrykk i tidligere planer. Herfra kan ikke dette ses å bryte med kulturmiljøet på Sønsterud Gård eller hensyn til andre stedlige forhold forutsatt at reguleringsbestemmelsene følges opp.

7.4 Naturverdier, naturmangfold

Det er ikke gjort spesielle funn av noen art. I forhold til dagens situasjon ses ikke utfordringer vis-a-vis kap. II i Naturmangfoldloven, herunder: Naturverdier, biologisk mangfold, vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.

7.5 Rekreasjonsinteresser

Det er ikke registeret rekreasjonsinteresser fra utenforstående på det tidligere regulerte «grønne» arealet som går ut. Til det har arealet en form og en isolert lokalisering som kun kan ha en lokal betydning. Når det foran er nevnt at det er lite lokalt «trykk» på arealet, da har dette sin sannsynlige forklaring i at bruken begrenser seg til hva medlemmene i de nåværende husstandene langs Aug. Embretsens veg og Sønsterud nytter det til. Som et nært areal for mulig lek og aktivitet kan det egne seg, men alternativene er gode og for lokal rekreasjon er det mindre aktuelt. I denne sammenhengen menes det å ha liten betydning at arealet reguleres fra LNF/friområde til boligformål når alle forhold tas i betraktning.

7.6 Uteområder

Planens utforming og områdets beliggenhet preges av hvor åpent det er og hvor landlige omgivelser det har – det er med sine romslige tomter og nærliggende både opparbeidede, parkmessige arealer og store tilliggende skoger sikret best tenkelige uteområder for alle mulige aktiviteter. Selv med omdisponeringen av det sentrale LNF-arealet/friområdet synes det ikke å bli mangel på egnede uteområder for de som bor der og de som kommer til å bo innenfor planområdet.

7.7 Trafikkforhold

7.7.1 Vegforhold

Den trafiksikkerhetsmessige situasjonen innad boligområdet er godt ivaretatt. De regulerte vegene er oversiktlige og de får beskjeden biltrafikk. For fotgjengere og syklist blir situasjonen tilnærmet optimal ettersom det blir korte, sikre veger til skole, idrettsanlegg

barnehage osv. Ved bruk av den planfrie kryssingen av fv. 206 kan nær sagt alle nå alt og alle innad i Sønsterud tettsted på en trygg og ryddig måte.

Med 8 nye tomter som vil sogne til (vegen) Sønsterud og dennes kryss med fv. 206 Kapt. Dreyers veg vil trafikken øke noe, men svært lite i forhold til det som sogner dit i dag: Bl.a. ca. 15 boliger, Solør videregående skole avd. Sønsterud, barneskole med idrettsanlegg og eldre-institusjon. Det er ikke gitt kommentarer til forholdene ved krysset, det er ikke registret ulykker knyttet til dette og konsekvensene av den aktuelle utbyggingen anses dermed betryggende.

I dagens situasjon har krysset mellom (vegen) Sønsterud og Aug. Embretsens veg en utforming som ikke kan opprettholdes – det er for så vidt bare blitt til ved en deling der (vegen) Sønsterud deler seg i to «armer» med svært spiss vinkel. Fordi Aug. Embretsens veg får vesentlig flere husstander (13) mot øvre del av Sønsteruds (5) innebærer planen at den sistnevnte blir tilknyttet i en mer ryddig kryssordning. Den føres tilnærmet vinkelrett på linjen Sønsterud-Aug. Embretsens veg. Dette kan neppe ha noen uheldig virkning for noen, men løsningen tydeliggjør og avklarer forhold av trafikkmessig art, så som vikeplikt m.v.

Statens vegvesen har i sin merknad (7) sagt at «*Avkjørselen mot fv. 2088 må utformes som kryss på grunn av antall enheter knyttet til den og reguleres inn i henhold til vegnormaler med siktlinjer påtegnet*». Innlandet fylkeskommune har i sitt innspill (5) sagt tilsvarende, at «*Adkomsten må vurderes om skal bygges som kryss (ikke avkjørsel) med fv. 2088 Østre Gjesåsveg i henhold til vegnormalen – Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming*». Til avkjørselen fra fv. 2088 vil det sogne 5 tomter og det vil bli ÅDT < 50 (langt mindre enn 50, og transformatorstasjonen er sjelden besøkt). På primærvegen fv. 2088 er det iht. vegvesenets vegdatabank ÅDT = 1.000 kjt/d. Det er dermed ingenting som tilsier at avkjørselen skal utformes som kryss. For ordens skyld er det nedenfor tatt inn et utdrag fra Håndbok N 100, Vegdirektoratet mai 2019, Temakapittel D.1.4 Avkjørsler, s. 63:

D.1.4 Avkjørsler

Avkjørsel er kjørbar tilknytning til offentlig veg- eller gatenett fra en eiendom eller et begrenset antall eiendommer.

D.1.4.1 Geometrisk utforming

For avkjørsler med liten trafikk (ÅDT < 50 eller færre enn 10 boenheter) bør hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkel med radius $R = 4$ m. For avkjørsler med ÅDT > 50, eller med en stor andel lastebiler og vogntog, og ÅDT på primærvegen < 2 000, bør hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkelkurve med radius $R = 9$ m. Disse avkjørslene bør bygges med samme krav til vertikal linjeføring som kryss.

Avkjørsler med ÅDT > 50 og ÅDT på primærvegen > 2 000 bør utformes som kryss. Krav til primærvegens linjeføring i kryssområdet er gitt i hver dimensjoneringsklasse.

Krav til utforming av kantstein er gitt i kapittel D.4.7.

Etter vegdirektoratets egen håndbok N100 er det dermed ikke noe som skulle tilsa regulering av kryss og det er derfor valgt regulering av avkjørsel iht. håndbok N100. Det er dog lagt inn hjørneavrundinger på 9 m dersom ELVIA's biler skulle være tjent med dette – betraktning av forholdene på stedet ser imidlertid ikke ut til at det er slikt behov.

Alle siktkrav på stedet er innfridd i planen og det er for øvrig mange hundre meters fri sikt i begge retninger og ingen vegetasjon som hindre denne.

7.7.2 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er en minimumsfaktor, jf. pkt. 5.9. Utbyggingen vil nok skape et noe økt trafikkgrunnlag, men den har neppe slikt omfang at den kan påvirke tilbudet.

7.8 Barns interesser

7.8.1 RPR for barn og planlegging

Barns interesser er generelt godt ivaretatt på Sønsterud Vest – det er romslige tomter med gode utearealer, trygg forbindelse til skole, barnehage og idrettsanlegg – m.a.o. alt ligger til rette for gode oppvekstvilkår med muligheter for utfoldelse på stedet. Hensett bl.a. til –

> Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, datert 12.06.2008

> Veileder om barn og unge i plan og byggesak fra januar 2020

> Universell utforming og folkehelse

> Plan for fysisk aktivitet 2018-2020

– burde forholdene ligge meget vel til rette. Og reguleringen menes ikke å endre dette i negativ retning.

Med hensyn til Fylkesmannens anførsel om at deler av planområdet er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan og påminnelse om punkt 5 d) i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging, som sier: *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egner seg for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning* – menes at forholdene på stedet etter reguleringen er fullgodt ivaretatt. I denne sammenhengen må nevnes at det sentrale friområdet i 1982-planen var satt av under helt andre forutsetninger enn de som gjelder i dag.

Til fylkeskommunens utsagn om at det å fravike en nylig vedtatt kommuneplan kan være uheldig og bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, medgis at det på generelt grunnlag kan være riktig – i dette tilfellet med de forutsetningene som råder, kan ikke forstås at kommuneplanens betydning som styringsverktøy er nevneverdig svekket.

7.8.2 Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

De gjeldende kravene i planbestemmelser/retningslinjer til kommuneplanen er tatt inn nedenfor:

2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5)

- a. Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo.
- b. Områdene skal ikke være støyuutsatt.
- c. For frittliggende småhusbebyggelse skal det være minst 50 m² uteoppholds- og lekeareal (nærelekeplass) pr. boenhet. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m² til felles møteplass/nærelekeplass for hver 10. bolig, og minimum 2 daa til ball- og lekeplass og park (kvartalslekeplass) for hver 50. bolig, i eller i nærheten av boligområdet. Nærelekeplass skal ligge maks 50 m gangavstand fra boenhet. Kvartalslekeplass skal ligge maks 150 m fra boenhet.
- d. For kommunesenteret Flisa gjelder: For hver boenhet skal det opparbeides 2 p-plasser for sykkel. Sykkelparkering skal være under tak.

For Sønsterud Vest er punktene a., b. og c. av interesse og de kan kommenteres som følger, nedenfor med skille mellom private (a osv.) og felles uteoppholdsarealer (aa osv.):

- a. De private leke- og oppholdsarealene er knyttet til hver enkelt tomt og boenhet. Orienteringen av alle tomtene er mot sør-vest og med varierende helling. De byr dermed på leke- og oppholdsarealer som kan få en skjermet plassering, de blir ikke nordvendte og skyggelagte større deler av dagen og ingen av dem kommer nær faresoner for høyspent kraftlinje og trafo.
 - b. Ingen områder, heller ikke private leke- og oppholdsarealer, er i noen del av planområdet utsatt for støy av noe slag.
 - c. Tomtestørrelsene varierer mellom 900 og 1.350 m². Med en maks BYA på 30 % blir det et «ledig» uteareal varierende mellom 630 og 945 m² på de enkelte tomtene. De «ledige» utearealene er ikke like anvendelige for uteopphold og lek på alle tomtene, særlig ikke på de bratteste. Disse er imidlertid gjennomgående blant de største og gir dermed bra plass likevel og gode muligheter. Kravet om minst 50 m² uteoppholds- og lekeareal (nærlekeplass) pr. boenhet kan dermed til overmål oppfylles på hver eneste tomt. Ved å se disse min. 50 m² som nærlekeplass på hver tomt, er avstandskravet for nærlekeplass på maks. 50 m gangavstand fra boenhet oppfylt.
-
- aa. Som felles uteoppholdsareal reguleres feltene GF1 og GF2 på henholdsvis 1,0 daa og 1,3 daa. Med de ca. 1,5 daa som fra før er regulert (som del av Fr5, jf. illustrasjonen i avsnitt 7.1.2) blir det til sammen 3,8 daa felles uteoppholdsarealer/friområder. Alle disse har en skjermet plassering, de er sør-vestvendte og absolutt ikke skyggelagte større deler av dagen. Ingen av dem ligger nær faresoner for høyspent kraftlinje og trafo.
 - b.b. To felles leke- og oppholdsarealer ligger nær (vegen) Sønsterud, men trafikken der er minimal og representerer ikke målbare støyutslag.
 - c.c. Innenfor reguleringsplanen er det 5 eneboliger, 1 tomannsbolig og 13 nye tomter. Dersom det f.eks. bygges 2 tomannsboliger og resten eneboliger gir dette i sum 22 boenheter. Uansett hustype skal det da i tillegg avsettes minimum 200 m² til felles møteplass/nærlekeplass for hver 10 bolig, det vil i dette tilfellet si 2x200 m². Det står at slike nærlekeplasser skal ligge maks 50 m gangavstand fra boenhet. Ettersom denne avstandsbestemmelsen vil innebære at det i tilfelle må avsettes 3-4 slike plasser er disse utelatt – dette fordi det er tvilsomt om slike små felles-plasser vil fungere da det rikelig med større plasser og leke- og møtemuligheter på hver enkelt tomt i området. Kommuneplanens konkrete krav på dette punktet er ikke innfridd, men det menes at løsningen med de romslige tomtene både tilfredsstiller kravet og dekker behovet på en bedre måte. Feltene GF1 og GF2 samt gjenværende del av det før regulerte friarealet Fr5 utgjør til sammen 3,8 daa. Delen av Fr5 ligger mindre enn 150 m fra alle tomtene i reguleringsområdet, mens feltene GF1 og GF2 ligger innenfor 200-250 m. Alle tomtene har et eller annet friområde innenfor en avstand av 120-130 m. For øvrig nevnes at skolen med sitt flotte aktivitets- og idrettsanlegg ligger bare 400-500 m unna.

I sum menes gjeldende kommuneplans forutsetninger/intensjoner godt ivaretatt.

7.9 Sosial infrastruktur

Denne har vært bra, og er bra på Sønsterud, men som det framgår av pkt. 5.11 så er den «under press» som følge av noe svikt i befolkningsutviklingen. Det er imidlertid registrert debatt rundt temaet flytting/nedlegging av tilbud kontra opprettholdelse. Utbyggingen av Tallbakkvegen 1 og Sønsterud Vest kan forhåpentligvis bidra positivt i denne sammenhengen. Det er uansett god kapasitet på skole, barnehage, eldretilbud m.v.

7.10 Universell tilgjengelighet

Som nevnt i pkt. 5.12 så innebærer forholdene på stedet og planforslaget med bestemmelser god tilgjengelighet for alle brukergrupper hva gjelder veger og andre fellesanlegg. Terrenget og løsningene på enkelte av de bratteste tomtene innenfor planområdet tilsier en del særlige forholdsregler for å oppnå at bygninger og utearealer får størst mulig grad av universell utforming.

7.11 Energibehov – energiforbruk

Det ventes ikke kapasitetsproblemer, og det ligger godt til rette for betjening. Aktuelle løsninger vedr. spenningsforhold, ledningstraséer m.v. avklares i samarbeid med kraftselskapet.

7.12 ROS

Det utarbeidet en ROS-analyse. Denne følger som eget vedlegg.

Angående geotekniske forhold/stabilitet, flomfare, radon m.v. vises til ROS-analysen og pkt. 5.14 foran.

Konklusjonen i ROS-analysen er som følger:

ROS-analysen viser at det er liten sannsynlighet for uønskede hendelser og i tilfelle har disse etter tiltak begrensede konsekvenser. Radon-sperrer legges uansett og de trafikkmessige tiltakene kan gi gevinst hvis uhellet skulle være ute. Forholdene hvor det antas å foreligge en viss risiko, er omtalt over. Hovedkonklusjonen er at utbyggingen innebærer liten potensiell risiko ved for mennesker, miljø og materielle verdier, men at tiltakene i tilknytning til utbyggingen kan gi ytterligere sikkerhet mot uheldige situasjoner.

7.13 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet berører ikke dyrket/dyrkbar mark og har heller ingen negativ virkning på det tiliggende landbruksmiljøet. Den tidligere reguleringen fra 1982 som båndla en del av jorden og skogen tilhørende gnr. 40 bnr. 1, blir iht. planen tilbakeregulert til landbruk.

7.14 Teknisk infrastruktur

Alt ligger til rette for at den nye bebyggelsen kan tilknyttes offentlig nett, herunder vann og avløp, bestående el-nett osv. Systemløsningen vil innebære at nåværende private ledninger kan bli ledd i et ringsystem noe som bedrer sikkerhet og stabilitet.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det kan være at nye familier utløser litt økt behov for skoleskyss og andre utgifter, men på den annen side følger også inntekter samt ikke direkte målbare positive utslag som økt sosial og kulturell aktivitet o.l.

7.16 Konsekvenser for næringslivet

De tydeligste utslagene er byggevirksomheten og etter hvert virkninger av økt lokal aktivitet. Det kan også vise seg at familier med kompetanse av betydning for lokalt næringsliv flytter til stedet.

7.17 Interessesmotsetninger

Det har ved varslingen av oppstart regulering framkommet interessomotsetninger hva gjelder omdisponeringen til boligformål av hoveddelen av det lokale, tidligere regulerede friarealet Fr5/nå LNF i kommuneplanen. Arealet har en funksjon som ubebygget, tilgjengelig grunn for de som nå bor nær ved, m.a.o. det er ingen naboer der og arealet kan nyttes som annen utmark for de som ønsker å ferdes der. I et planfaglig perspektiv og hensett til kommuneplanens krav ut fra nåværende bebyggelse, er det ikke grunnlag for å kreve at dette forblir et lokalt friområde. Bruken av det viser også at behovet slik sett ikke er til stede. Om det menes at alt skal «være som det er», anses ikke å være grunn god nok til at arealet ikke skal kunne utnyttes slik planen viser. Det hevdes herfra at det også følger flere positive virkninger med noe økt bosetting, så som oppgradering veger, tekniske anlegg m.v. og ikke minst at unger og ungdom kan få nye kamerater osv.

7.18 Avveining av virkninger og avsluttende kommentar

Virkningene av planen og følgene av den, må anses som svært positive for Sønsterud som tettsted når alle forhold tas i betraktning. De kritiske innspillene som har kommet, menes å bli godt ivare tatt gjennom planen og de tilhørende bestemmelsene. På bakgrunn av svært begrensede virkninger med hensyn til miljø og naturressurser er det relevant å mene det samme om Sønsterud Vest som kommuneplanen sier om Tallbakkvegen 1 – der kalt «32 Sønsterud utvidelse av boligområde B34» – *tilrettelegging for flere boliger på Sønsterud vurderes som et samfunnsmessig fornuftig grep.*

Jessheim, 29.10.2020/19.02.2021



Siv.ing.
Halvor Tangen

Vedlegg:

- ROS-analyse, datert 29.10.2020
- Referat fra oppstartmøtet 29.01.2020
- Varslingsbrev, datert 12.03.2020
- Kunngjøringen som sto i Glåmdalen mandag 16.03.2020
- Varslingsbrev (litt utvidet), datert 19.03.2020
- De innkomne merknadene ved varslingen:
 1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 22.03.2020
 2. Mattilsynet, 30.03.2020
 3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 15.04.2020
 4. Fylkesmannen i Innlandet, 20.04.2020
 5. Innlandet fylkeskommune, 21.04.2020

6. Samfunnsmedisin i Åsnes, 24.04.2020
 7. Statens vegvesen, 30.04.2020
 8. ELVIA AS, 06.08.2020
 9. Berit og Einar Holth (samt 4 adressater i det samme området), 17.04.2020
 10. Lena Marin Henriksen, 22.04. 2020
- Arealtek AS: «VA Rammeplan», datert 01.10.2020
 - Arealtek AS: «Notat for vann, avløp og overvann», udatert.