



ÅSNES KOMMUNE

Sakspapir

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
001/21	Formannskap	11.01.2021
005/21	Formannskap	08.02.2021

Saken avgjøres av: Saksansvarlig: Udnæseth, Geir	Arkiv: K2 - L12	Arkivsaknr: 20/195
---	------------------------	------------------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Sønsterud vest, plan ID 2020003. 1. gangs utlegging til offentlig ettersyn.

Dokumentliste:

Vedlegg:

VS: Detaljregulering for Sønsterud Vest - oversendelse for
behandlingOverendelsesbrevPlankart
26.10.2020PlankartReguleringsbestemmelserPlanbeskrivelseRos-analyseOppstartsmøte
SønsterudVarsling av oppstart, brev 39-1Kunngjøring varslingBrev vedr. varsling og
utvidelse22032020 NVE Sønsterud Vest30032020 Mattilsynet15042020 DSB20042020
Fylkesmannen til Sønsterud Vest21042020 Fylkeskommunen, Tallbakkvegen 1 og
Sønsterud vest24042020 Samfunnsmedisin i Solør Sønsterud vest og Tallbakkvegen
130.04.2020 Statens vegvesen Sønsterud Vest06.08.2020 Elvia AS17042020 Berit og Einar
Holth Nilsen m.flMerknad til varsel om utbygging Sønsterud vestRammeplan VAOVAO-
notatimage001

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til reguleringsplan for Sønsterud vest, plan ID 2020003, endres slik at planens avgrensning ikke går inn i kommuneplanens hensynssone for bevaring av kulturmiljøet på Sønsterud gård.
2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Sønsterud vest, samt planbestemmelser med tilhørende saksdokument ut til 1. gangs offentlig ettersyn.

11.01.2021 Formannskap

FSK-001/21 Vedtak:

Formannskapet utsatte enstemmig saken til befarng er foretatt.

08.02.2021 Formannskap

Befaring kl. 09.00 - 10.00 på Sønsterud vest, plan ID 2020003.

FSK-005/21 Vedtak:

Formannskapet vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til reguleringsplan for Sønsterud vest, plan ID 2020003, endres slik at planens avgrensning ikke går inn i kommuneplanens hensynssone for bevaring av kulturmiljøet på Sønsterud gård.
2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Sønsterud vest, samt planbestemmelser med tilhørende saksdokument ut til 1. gangs offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn:

Forslag til detaljreguleringsplan med tilhørende planbestemmelser for Sønsterud vest, er klar for utlegging til 1. gangs offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på deler av eiendommen Sønsterud, gnr. 39, bnr. 1.

Tiltakshaver og grunneier til gnr. 39, bnr. 1, er Sønsterud Eiendom AS. Plankonsulent er siv.ing. Halvor Tangen.

I planen inngår også de bebygde boligeiendommene gnr. 39, bnr. 623, 624, 625, 589, 626, 644, som tidligere er regulert til boligformål.

Planen rommer to felt med nye boligtomter.

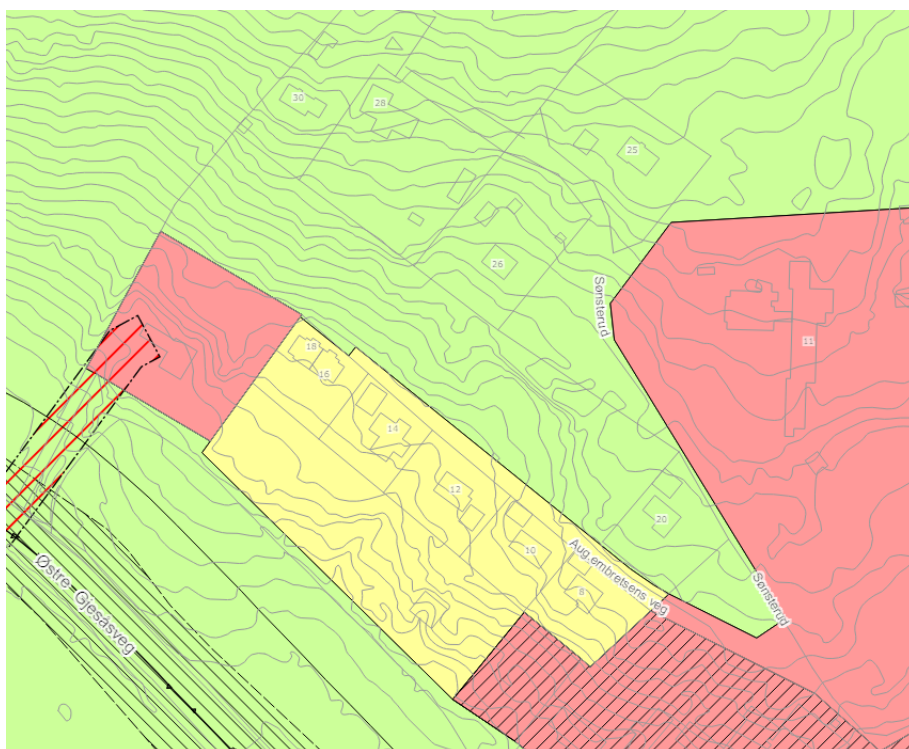
Det søndre får atkomst fra Østre Gjesåsveg, og grenser inntil eiendommene langs August Embretsens veg. Det nordre feltet ligger langs nordsiden av August Embretsens veg, og får atkomst fra den vegen. Begge feltene forutsettes bebygde med frittliggende småhusbebyggelse fordelt på 15 tomter. Det er videre innregulert friområde for lek, energianlegg (eksisterende transformatorstasjon) og veganlegg. Planområdet utgjør 39,4 dekar.



Forslag til reguleringsplan.

Vurdering:

Forholdet til overordnet plan og tidligere reguleringsplaner.



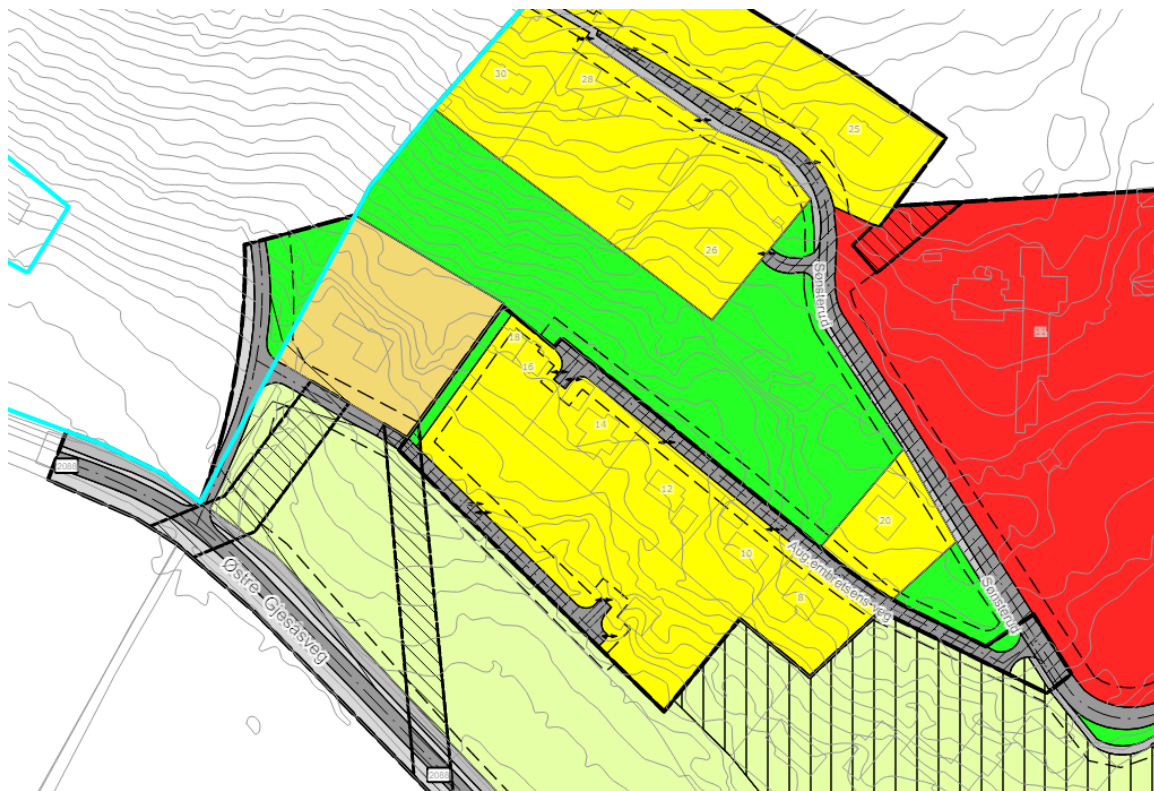
Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2019).

Administrasjonen finner her grunn til å belyse forhistorien til det gjeldende planverket. I kommuneplanens arealdel av 1993, ble det avsatt et relativt stort byggeområde for nye boliger i Gjesåsberget, nord-vest for Sønsterud. I denne tidligere (analoge) kommuneplanen var arealbruksformålene meget grovt skissert, der kun noen formål av en viss utstrekning var

synlig. Bl.a. er boligformål og friområder/idrettsanlegg vist på kartet. Da kommuneplanens arealdel ble revidert etter nær 30 år ble det klart at utviklingen av boligbyggingen i kommunen ikke hadde blitt slik planen hadde lagt opp til. Flere tidligere avsatte boligfelt, i alle deler av kommunen, var da fortsatt ikke tatt i bruk. Det ble derfor besluttet at disse skulle tas ut av planen. Dette gjaldt også Gjesåsberget boligfelt.

Arealdelen av 1993 viste også eksisterende enkelttomter og mindre grupper av boligtomter av en viss størrelse. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel ble det klart at denne framstillingen kunne anses som lite helhetlig og medføre utilsiktede unøyaktigheter. Spredte boligtomter som var tatt i bruk er derfor i all hovedsak tatt ut av den gjeldende kommuneplanens arealdel (2019). Det kan derfor anses som noe tilfeldig at de bebygde tomtene nord for det foreslåtte planområdet ikke lengre er vist i kommuneplanen. Disse tomtene ble ansett å være en del av det tidligere «Gjesåsberget boligfelt», som nå er avsatt til LNF-område. Dette gjelder også den delen av det planlagte byggeområdet som var avsatt til friområde, ettersom behovet for friområder ble vurdert å bortfalle når boligfeltet ikke ble en realitet.

Tidligere vedtatt reguleringsplan er vist under.



Tidligere vedtatt reguleringsplan.

Det meste av det sørligste feltet er tidligere regulert til boligtomter, men i det nye planforslaget er byggeområdet for boliger utvidet østover, fram til eiendomsgrensen mot Sønsterud gård. Denne utvidelsen, som utgjør en boligtomt, er tidligere avsatt til landbruksområde med bevaring av landskap og vegetasjon. Hensikten med den tidligere vedtatte arealkategorien er å ivareta inntrykket av landskapet og miljøet knyttet til den historiske Sønsterud gård. Planforslaget er slik sett i konflikt med deler av formålet med den tidligere vedtatte planen.

Det nordligste feltet er tidligere regulert til friområde, men er nå avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen gjelder nå foran eldre reguleringsplaner.

Uttalelser til oppstart av planarbeidet.

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet og kunngjort i mars 2020, med frist for merknader, den 24.04.2020. Innkomne uttalelser er kommentert av plankonsulentene i planbeskrivelsens kapittel 3.1.3.

Administrasjonen anser at planbeskrivelsen gir et godt bilde av situasjonen og aktuelle interessekonflikter i området, og slutter seg i hovedsak til denne, men har en ytterligere kommentar.

Administrasjonen viser til fylkeskommunens uttalelse, der det fra et kulturvernlig synspunkt påpekes at boligene nord-vest for tunet på Sønsterud gård ikke bør ta for mye oppmerksomhet fra tunet. Kommunens tekniske tjenester slutter seg til denne uttalelsen, og anser at kommuneplanens hensynssone for bevaring av kulturmiljø bør opprettholdes. (Hensynssonen sammenfaller med det tidligere regulerende formålet for bevaring av landskap og vegetasjon.) Hensikten med sonen er bl.a. å bevare et tydelig visuelt skille mellom det kulturmiljøet som utgjøres av tunet på Sønsterud gård, og nyere bebyggelse. Dette hensynet er særlig viktig å ivareta ved regulering av områdene rundt tunet, for å forhindre at ny bebyggelse «flyter» inn mot garden og endrer områdets preg. Administrasjonen anser derfor at planforslaget bør endres, slik at planbegrensningen holdes utenom hensynssonen.

Det vises for øvrig til vedlagte dokumenter.