

Adressater iht. liste

11.05.2023

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan med konsekvensutredning og høring av planprogram for Åsali (PlanID 202202) - Hole kommune

I medhold av plan- og bygningslovens §12-8, varsles det oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning for Åsali i Sundvollen. Planarbeidet utføres av LPO arkitekter AS på vegne av Sundvolden Eiendom AS.



Figur 1: Varslet planavgrensning.



Besøksadresse
LPO Arkitekter AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo

Postadresse
LPO Arkitekter AS
PB 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Kontakt
(+47) 23 32 71 00
lpo@lpo.no
www.lpo.no

Org nr.
934 007 514 MVA

Avgrensning av planområdet

Den foreslåtte planavgrensningen omfatter et areal på ca. 47 daa. Planområdet omfatter totalt 14 eiendommer og inkluderer deler av Åsaveien for å tilrettelegge for en eventuell utretting og utbedring av veien. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av det videre planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av boliger og kontor- og service arbeidsplasser, samt sikre en god, helhetlig og bærekraftig utvikling av Sundvollen som tettsted. Sundvollen er i utvikling og står foran en vesentlig transformasjon i forbindelse med planene for ny jernbane og E16. Økt vekst og behov for etablering av nye boliger og arbeidsplasser vil stå sentralt i utviklingen.

Planen skal tilrettelegge for gode, sentrumsnære boligområder med gangavstand til viktige funksjoner. Målet er å oppnå kvalitet og variasjon i boligtypene som etableres, blant annet gjennom en miks av eneboliger, rekkehus og en større andel leiligheter med gode forbindelser og utearealer mellom bebyggelsen. Det vil vektlegges å tilrettelegge for leiligheter med variasjon i størrelser for å være et supplement til eksisterende boligtypologier.

Planen har som mål å tilrettelegge for fortetting og utvikling av Sundvollen i tråd med ambisjonene i kommunedelplanen. Utvikling av planområdet planlegges med fokus på bevaring av natur og landskap. Det er ønskelig å bevare landskapskarakteristikk, naturlig vegetasjon og steds karakter og samtidig møte behovet for utvikling og fortetting.

Planstatus

Planområdet er i kommunedelplanen for Sundvollen 2020-2030 avsatt til sentrumsformål, boligbebyggelse, friområde, LNFR og næring. Deler av planområdet omfattes av gjennomføringssone med krav om felles planlegging (H810).

Planforslaget vil forholde seg til gjeldende rekkefølgebestemmelser og skal utvikles i tråd med målene i kommunedelplan for Sundvollen.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven §4-2 og §4-1, samt Forskrift om konsekvensutredning §8, stilles det krav til konsekvensutredning for forhold som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. I oppstartsmøtet for planen, som ble avholdt 28.06.2022, ble det vurdert at planen kan få virkning for miljø og samfunn og at den faller inn under forskrift om konsekvensutredning. Planen for Åsali skal konsekvensutredes på bakgrunn av at planen fremmer et forslag om å etablere bebyggelse innenfor feltet som er avsatt til LNFR-område, noe som ikke er i tråd med gjeldende kommunedelplan.

Konsekvensutredningen skal beskrive og vurdere virkningen av to ulike alternativer for utvikling av området:

Alternativ 1 (hovedalternativet):

Alternativ 1 fremmer en utvikling med ny bebyggelse innenfor store deler av planområdet, med bebyggelse frem til næringsparken.



Alternativ 0 (sammenligningsgrunnlaget):

Alternativ 0 fremmer en utvikling basert på alternativ 1, men kun med ny bebyggelse innenfor avsatte byggeområder i gjeldende kommunedelplan.

Planprogram

Det er utarbeidet et forslag til planprogram som beskriver planen og hvilke tema som skal konsekvensutredes i løpet av planarbeidet. Planprogrammet legges ut på høring samtidig med dette varselet. Planprogrammet og andre relevante dokumenter i saken kan leses i sin helhet i kommunens planportal:

<https://www.hole.kommune.no/index.php?cat=562986>

Innspill, informasjonsmøte og frist

Dette brevet sendes til berørte parter og andre interessenter slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Det vil også bli anledning til å snakke med forslagsstiller om planen under åpent informasjonsmøte på **Sundvolden Hotel** i Dronningveien 2 den **05.06.23 kl. 17:00-19:00**. Der vil de foreløpige planene for Åsali bli presentert. Etter presentasjonen vil vi være tilgjengelige for å svare på eventuelle spørsmål om planen og motta innspill. Det vil også være mulig å få veiledning for hvordan man sender inn et offisielt innspill i plansaken.

Informasjon og relevante dokumenter for planarbeidet på Åsali vil bli lagt ut fortløpende på <https://www.sundvoldeneiendom.no>.

Etter at fristen for innspill til dette oppstartsvarselet går ut, vil planforslaget utarbeides videre og forberedes for innsendelse til Hole kommune. Når planforslaget er innsendt legges det ut til offentlig ettersyn i kommunens planportal.

Spørsmål og innspill til planen kan rettes til LPO arkitekter AS v/Marie Olsen på e-post mo@lpo.no innen **29.06.2023**, eller per post til:

LPO arkitekter AS v/ Marie Olsen
Pb. 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Merk henvendelsen med «Åsali».



Besøksadresse
LPO Arkitekter AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo

Postadresse
LPO Arkitekter AS
PB 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Kontakt
(+47) 23 32 71 00
lpo@lpo.no
www.lpo.no

Org nr.
934 007 514 MVA