

Planprogram for Åsali

Detaljregulering med konsekvensutredning



FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR ÅSALI
mai 2023

HOLE KOMMUNE
PlanID 202202

Plannavn	Åsali
Arkivsak ID	22/1093
Plan ID	202202
Forslagsstiller	Sundvolden Eiendom AS
Fagkyndig plankonsulent	LPO arkitekter AS
<i>Siste revisjon:</i>	<i>09.05.2023</i>

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	4
2	Beskrivelse av planområdet	4
2.1	Beliggenhet	4
2.2	Planavgrensning	5
2.3	Eierforhold	6
2.4	Dagens situasjon	7
3	Planprosess og medvirkning	13
3.1	Oppstartsmøte, varslings og planprogram	13
3.2	Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning	13
3.3	Medvirkning	14
3.4	Utbyggingsavtale	14
3.5	Fremdrift	14
4	Rammer og premisser for planarbeidet	15
4.1	Aktuelt lovgrunnlag og statlige retningslinjer	15
4.2	Kommunale planer og føringer	16
4.3	Pågående planarbeid og relevante planer	20
5	Beskrivelse av foreslått tiltak	21
5.1	Alternativer for konsekvensutredningen	22
6	Utredningsbehov i planprosessen og viktige problemstillinger	26
6.1	Krav til innhold i KU	26
6.2	Utredningsbehov i planprosessen	26
7	Oppsummering av utredninger	28

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

På vegne av forslagsstiller, Sundvolden Eiendom AS, har LPO arkitekter AS utarbeidet forslag til planprogram for Åsali på Sundvollen i Hole kommune. Planprogrammet er fremmet på bakgrunn av oppstartsmøtet som ble avholdt i juni 2022.

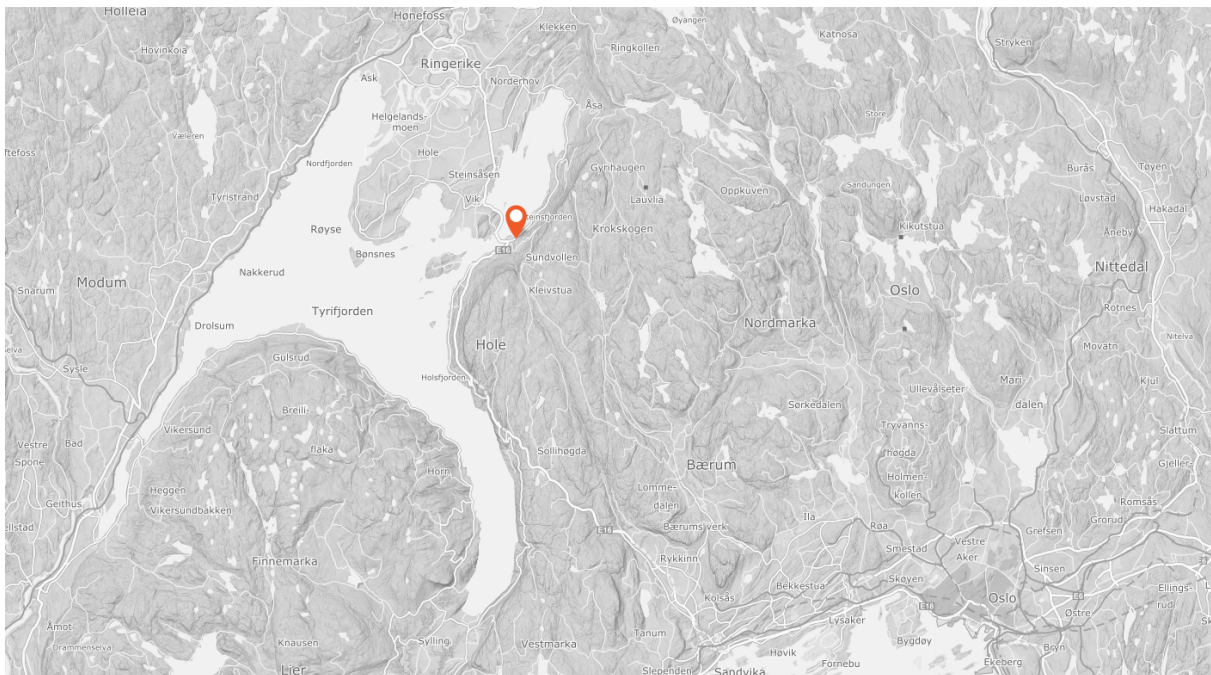
Sundvollen er i utvikling og står foran en vesentlig transformasjon i forbindelse med planene for E16 og Ringeriksbanen. Kort avstand til sentrale byområder og samtidig umiddelbar nærhet til marka og fjorden, vil gjøre Sundvollen til et svært attraktivt boområde og føre til økt vekst og behov for etablering av nye boliger og arbeidsplasser. Tenkt utvikling av Åsali har til hensikt å tilrettelegge for en utvikling som sikrer sentrale boliger og arbeidsplasser av høy kvalitet som kan realiseres etappevis og uavhengig av de store infrastrukturprosjektene.

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av boliger og kontor- og servicearbeidsplasser, samt å legge til rette for en god, helhetlig og bærekraftig utvikling av Sundvollen som tettsted, i tråd med målene i kommunedelplanen for Sundvollen. Det er et ønske å legge til rette 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 leilighetsbebyggelse, rekkehus og eneboliger i rekke 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.

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet har en sentral beliggenhet på Sundvollen og ligger ca. 16 km sør for Hønefoss og ca. 30 km nord for Sandvika. Ifølge beregningene i forbindelse med etablering av ny E16 og Ringeriksbanen vil den nye jernbanen gi en reisetid på 15 minutter mellom Sundvollen og Sandvika, og omtrent 35 minutter til Oslo. Kjøretiden er også estimert til å bli svært redusert mellom Sundvollen og Oslo/Hønefoss.



Figur 1: Planområdets beliggenhet.

Sundvollen ligger i skillet mellom Tyrifjorden og Steinsfjorden, og er direkte knyttet til E16 mellom Sandvika og Hønefoss.

Planområdet er lokalisert på Sundvollen, i skråningen mellom nedre Grøndokka og Åsaveien (Fv. 2850), med god utsikt mot Steinsfjorden i vest. Rett sørvest for området ligger Sundvolden Hotel som blant annet er ett av Norges ledende konferansehoteller (ca. 60 000 gjester i året) og kommunens største private arbeidsgiver. Hotellet definerer i dag sentrum av Sundvollen og er et av Norges mest tradisjonsrike hotell, med blant annet moderne konferansesaler, restaurant og overnatting.



Figur 2: Planområdets beliggenhet i Sundvollen med omkringliggende funksjoner.

Sørvest for hotellet ligger Sundvollens eneste dagligvarebutikk, som i dag disponeres av Spar. I sentrum er det funksjoner som bensinstasjon, frisør, legesenter og kontorlokaler.

Øst for planområdet ligger hovedvekten av boligbebyggelsen i Sundvollen, bestående av småhusbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus. Boligfeltene sokner til Dronningveien som er en 5 kilometer lang bilvei som går fra Sundvolden Hotel og videre opp mot Kleivstua. Fra boligfeltene i Grøndokka og oppover mot Kleivstua er veien avgiftsbelagt. I direkte tilknytning til boligområdet ligger Sundvollen barnehage og Sundvollen oppvekstsenter.

Nordøst for planområdet for Åsali ligger Sundvollen Næringspark, som består av industri-, kontor- og utsalgslokaler.

2.2 Planavgrensning

Den foreslåtte planavgrensningen omfatter et areal på ca. 47 daa. Avgrensningen strekker seg fra næringsparken i nord, mot Sundvolden Hotel og til Dronningveien i sør. Planområdet inkluderer deler av Åsaveien for å tilrettelegge for en eventuell utretting og utbedring av veien.

Planavgrensningen omfatter totalt 14 eiendommer. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av det videre planarbeidet.

2.4 Dagens situasjon

Store deler av eiendommene innenfor planområdet er i dag ubebygde, og ligger i et skrånende terreng mot Steinsfjorden. Planområdet omfatter noen få eneboliger over 2-3 etasjer i sørvest, med tilhørende parkering og uteoppholdsareal.

Langs Åsaveien er det etablert parkering på bakkeplan i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og hotellet. Utenom bebyggelsen består planområdet i stor grad av ubebygde områder med skog og tettere vegetasjon.



Figur 4: Foto fra området (juli 2019). Kilde: Google street view.



Figur 5: Foto fra Nedre Grøndokkvei, sett mot sør-vest.

Det er lav tilgjengelighet innenfor planområdet i dag. Det er ingen tilrettelagte turstier eller gangforbindelser gjennom området, utenom adkomst til eksisterende boligbebyggelse.

På vinterstid benyttes den sørlige delen av planområdet til akebakke og langrennsløype dersom det er nok snø. Langrennsløypen har en lengde på omtrent 1,5 kilometer, og er etablert i tilknytning til hotellet. Per i dag er det ingen tilrettelagte aktiviteter innenfor planområdet på sommerstid.



Figur 6: Skiløypetrase delvis innenfor planområdet. Kilde: Skisporet.no.

I den nordligste delen av planområdet ligger det et større ubebygd næringsareal. Dette arealet er en del av en større næringspark som består av plasskrevende virksomheter, kontorlokaler og lager, og er i dag disponert til lagring og avlastningsområde for eksisterende bebyggelse i næringsparken.

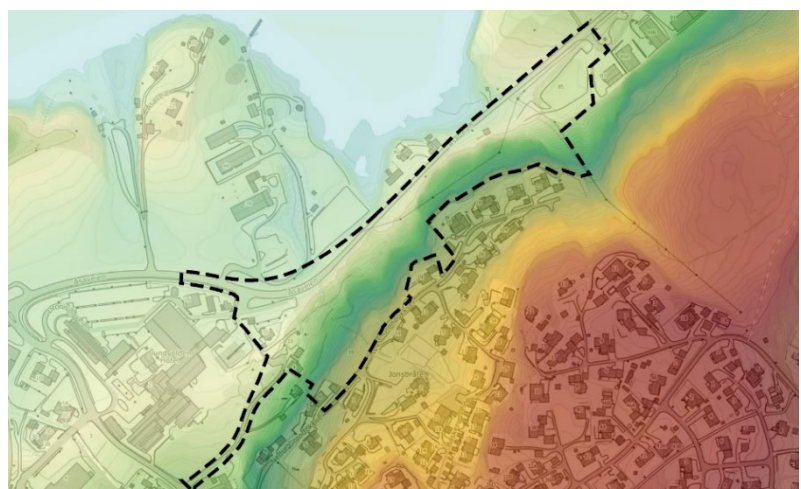


Figur 7: Deler av næringsarealet som inngår i planområdet. Kilde: Google street view.

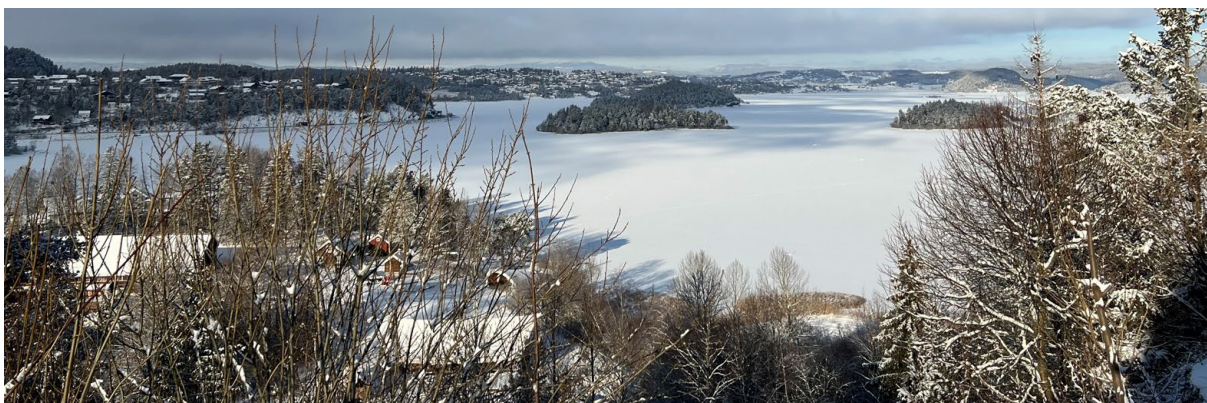
2.4.1 Landskap

Terrenget i planområdet er bratt og skogkledd. Landskapet har en bratt stigning fra nord-vest til sør-øst (fra K+69 – K+110), og danner en rygg mot Steinsfjorden.

Det er god utsikt fra planområdet, med utsyn mot Tyrifjorden, Steinsfjorden, Sundvollstranda og Kroksund.



Figur 8: Kartutsnitt som viser høydevariasjonene innenfor planområdet. Kilde: hoyedata.no.



Figur 9: Utsikt fra planområdet.

2.4.2 Sosial infrastruktur

Planområdet for Åsali ligger i direkte tilknytning til Sundvollen barnehage, som er en kommunal barnehage med tre ulike avdelinger og ca. 45 barn.

Noen hundre meter lenger opp mot Krokleiva ligger Sundvollen oppvekstsenter som består av barneskole og barnehage. I tilknytning til oppvekstsenteret ligger Kleivhallen som er en flerbrukshall med blant annet oppmerking til håndball, basket, volleyball og innebandy.

Hole ungdomsskole ligger ca. 6 kilometer unna planområdet (3 km i luftlinje).

2.4.3 Infrastruktur

Planområdet omfatter deler av fylkesvei 2850 (Åsaveien) i vest. Åsaveien er en smal vei med en ÅDT på 900, og en andel på 5% lange kjøretøy. Fartsgrensen er satt til 40 km/t forbi hotellet, og 60 km/t videre nordover. Veien går fra E16 i sør, langs Steinsfjorden i nordgående retning, til Åsa innerst i Steinsfjorden. Åsaveien er hovedforbindelsen til næringsparken.



Figur 10: Åsaveien (Fv 2850). Kilde: Google street view.

2.4.4 Grunnforhold

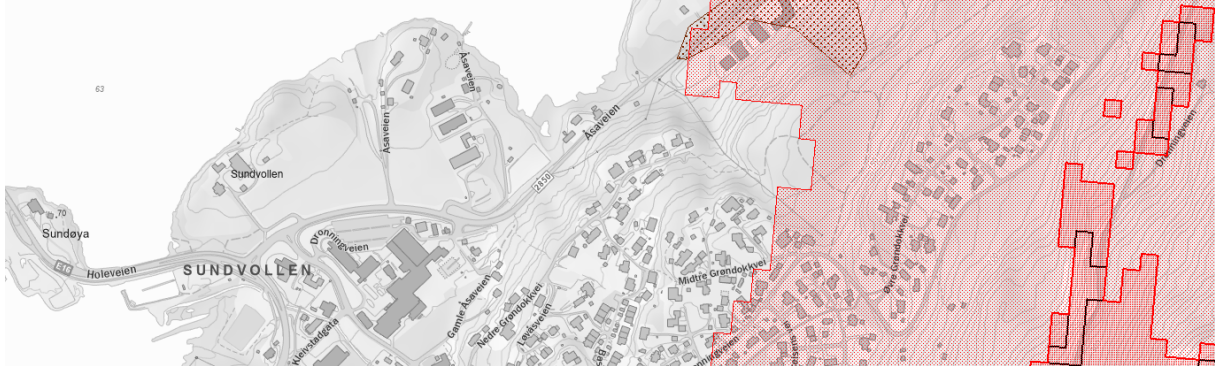
Berggrunnen innenfor planområdet består hovedsakelig av sandstein, med bart fjell og løsmasser fra elveavsetning og marin strandavsetning i den sørligste og nordligste delen av området. Planområdet ligger under marin grense og er kartlagt som et område med mulig marin leire (Norges Geologiske Undersøkelse).



Figur 11: Berggrunn. Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

2.4.5 Fareområder

Planområdet omfattes delvis av utløpsområde for snøskred og potensielt skredfareområde (løsmasseskred) i nord ved næringsparken. Faresoner for kvikkleire er ikke kartlagt i området, men det er gjennomført undersøkelser i sentrumsområdet som indikerer at det kan være forekomster av kvikkleire. Temaet må utredes tidlig i planarbeidet.



Figur 12: NVE aktsomhetsområder. Kilde: NVE temakart.

2.4.6 Høyspent

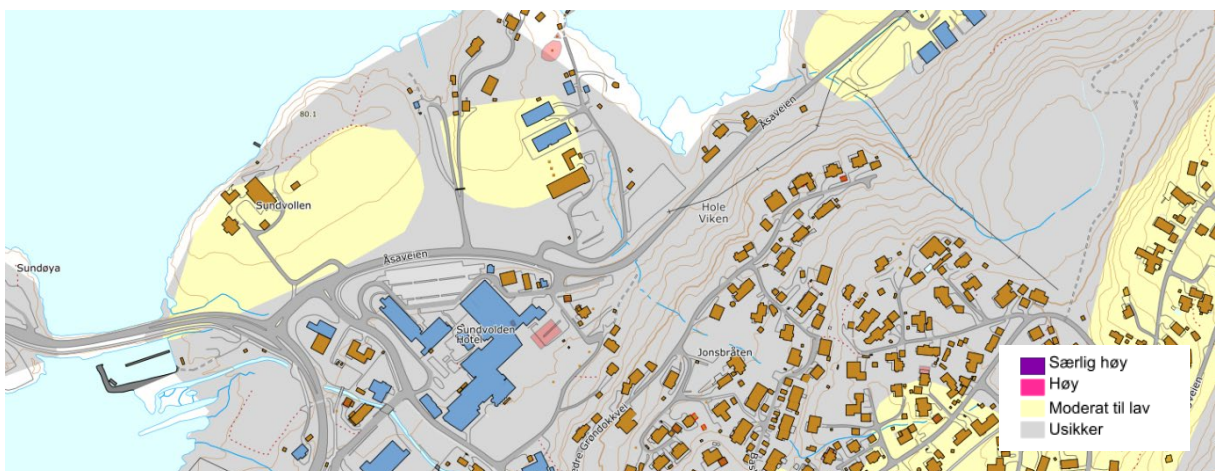
Det går en 11/22kV høyspentlinje (Ringerikskraft Nett) over deler av planområdet i nord. Det er avsatt en hensynssone på 20 meter rundt høyspentlinjen i gjeldende kommunedelplan.



Figur 13: Høyspentlinje i planområdet. Kilde: NVE.

2.4.7 Radon

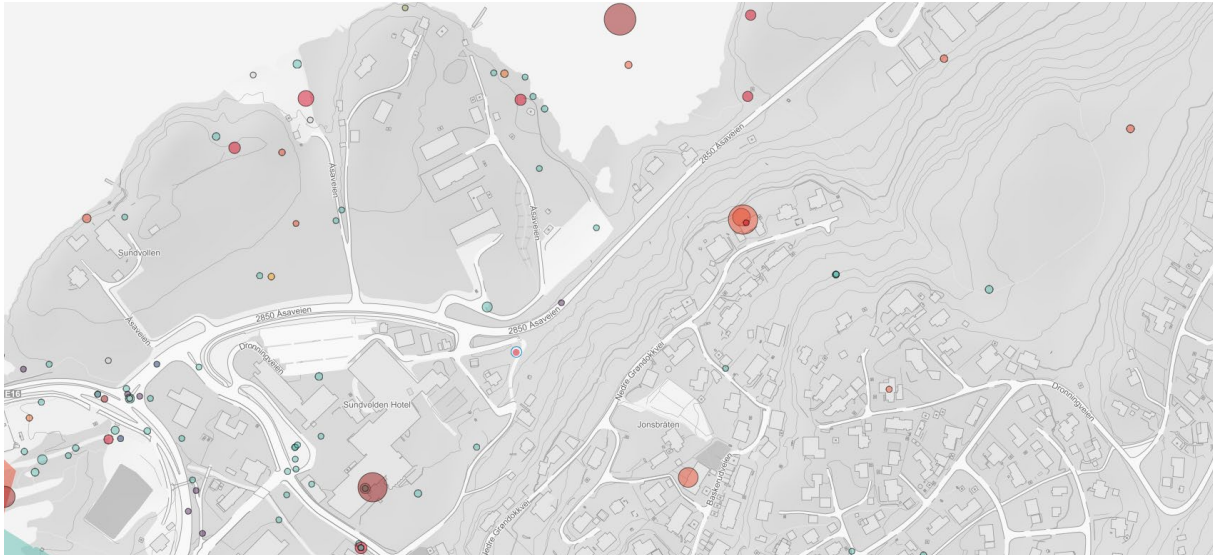
Det er registrert moderat til lav forekomst av radon innenfor næringsarealene i planområdet. Forekomsten for resten av området er usikker.



Figur 14: Aktsomhetskart for radon. Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

2.4.8 Naturmiljø og naturressurser

Det er flere registreringer av ulike arter innenfor planområdet (Artsdatabanken). Det er blant annet registrert Ask i sør, som er sterkt truet som følge av reduksjon i populasjonsstørrelse. Det er også gjort registreringer av kanadagullris, platanlønn og hvitsteinkløver langs Åsaveien. Disse artene er definert som fremmedarter og er vurdert til å utgjøre svært høy økologisk risiko. Sentralt i planområdet er det gjort én observasjon av gaupe (mars 2018), samt en rekke fuglearter.

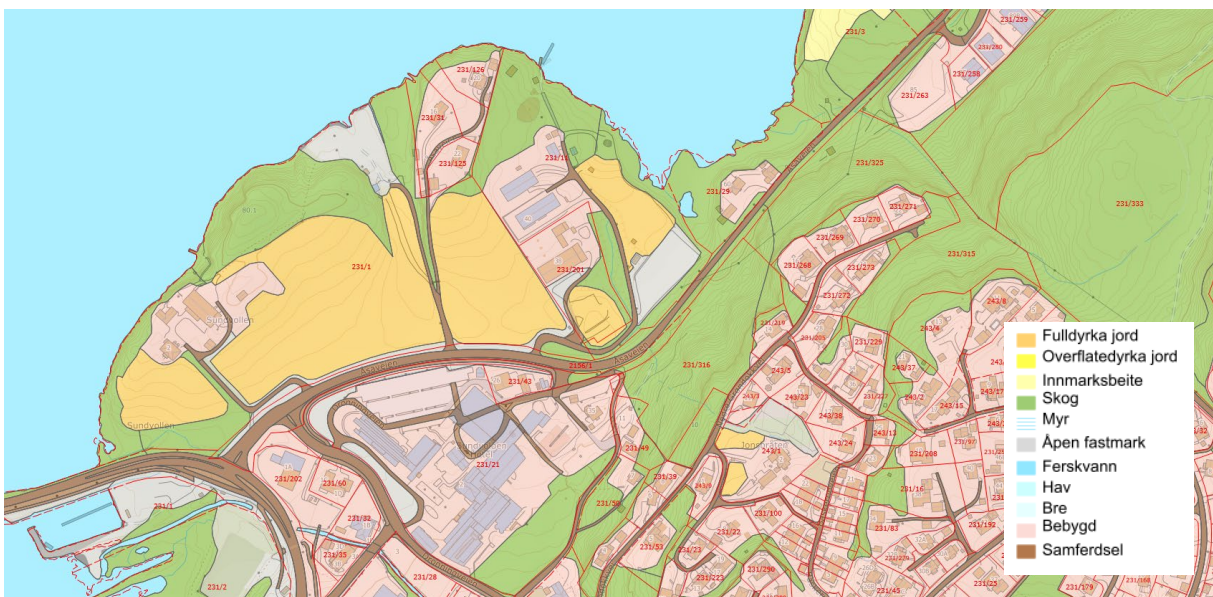


Figur 15: Registrerte arter i området. Kilde: Artsdatabanken.

Det er to mindre bekker som krysser planområdet ned mot Steinsfjorden. Deler av den ene bekken er lagt i rør mellom Nedre Grønndokkvei og Åsaveien.

2.4.9 Jord- og skogbruk

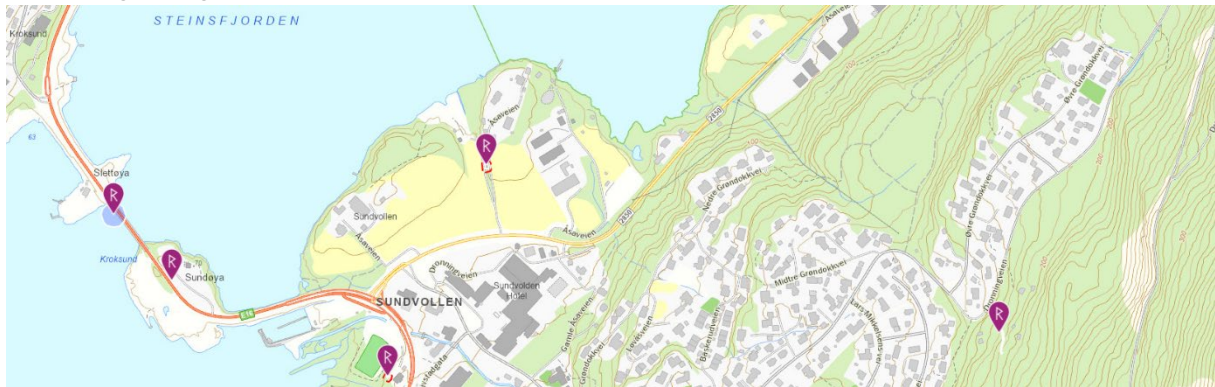
Planområdet består hovedsakelig av skog og tett vegetasjon. Det er ikke registrert dyrkbar jord innenfor planområdet.



Figur 16: Arealbruk landbruk. Kilde: Geolnnsyn Hole kommune.

2.4.10 Kulturminner og kulturmiljø

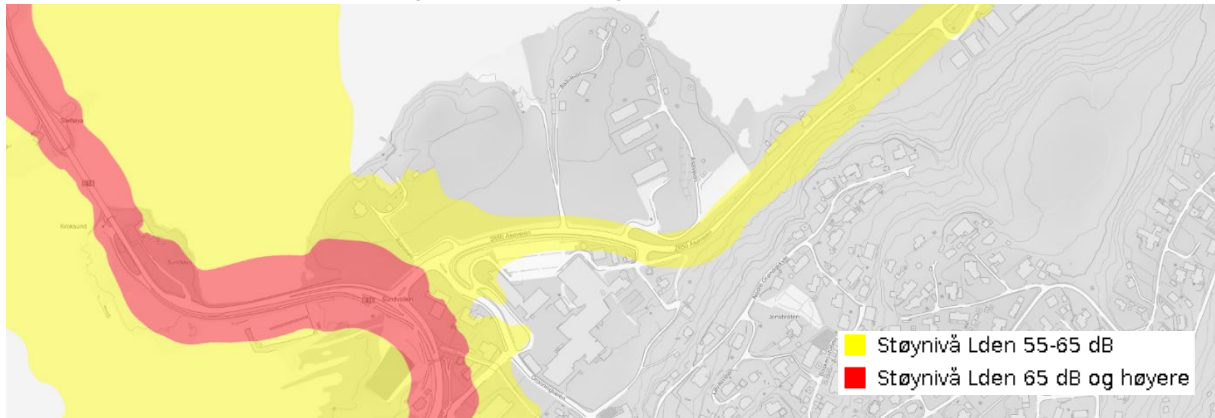
Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.



Figur 17: Registrerte kulturminner i området. Kilde: Kulturminnesøk.

2.4.11 Forurensning og støy

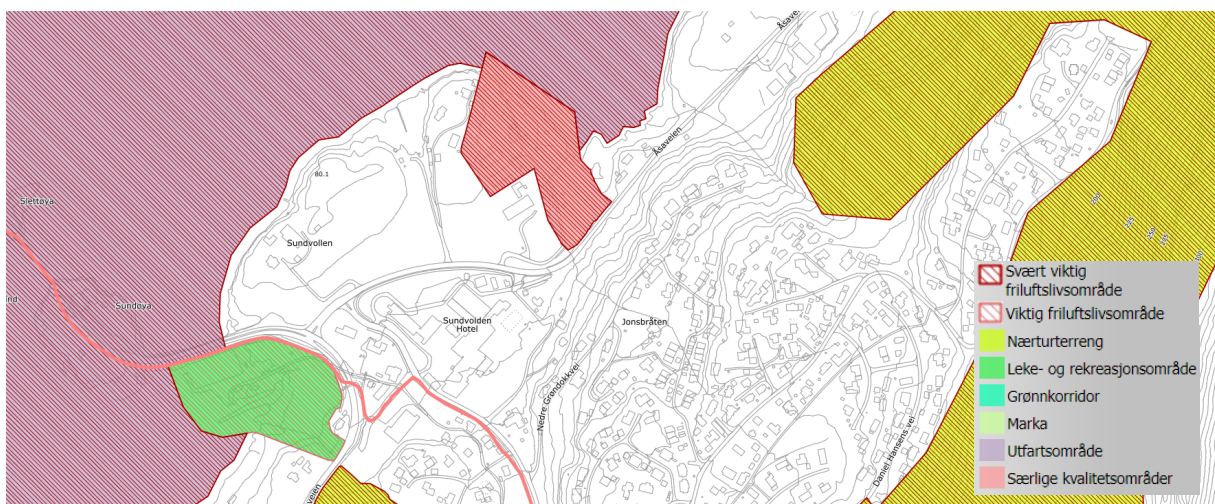
Planområdet omfattes delvis av gult støynivå langs Åsaveien.



Figur 18: Støy fra vei (gjennomsnittlig). Kilde: Geonorge (Statens vegvesen).

2.4.12 Friluftsliv og barn og unges interesser

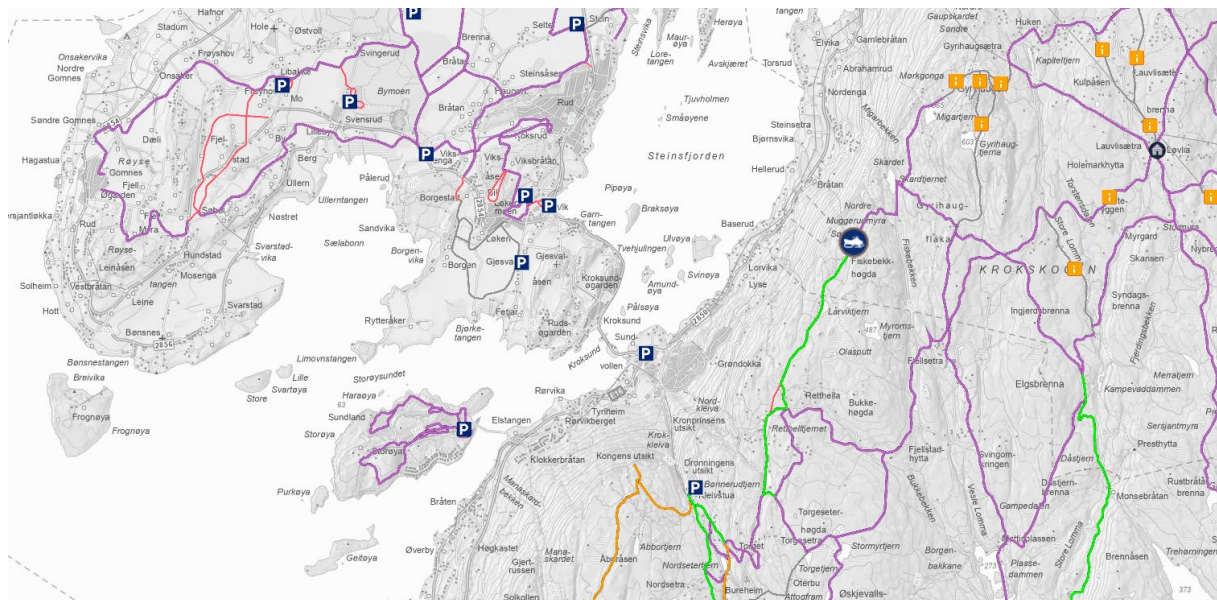
Planområdet ligger i direkte tilknytning til friluftsområder som Hole kommune har registrert som svært viktige i kommunens temakart for friluftsliv (kartlagt i 2016/2017). Langs Krokkleivlia til skogsområdene i Trøglseåsen er det registrert nærturterrengsområder av svært høy verdi. Her er det flere turstier som går til ulike kjente turmål med god utsikt over regionen.



Figur 19: Temakart friluftsliv. Kilde: Geolnnsyn Hole kommune.

Sundvollstranda er definert som et særlig kvalitetsområde som er registrert med høy verdi (markert med rødt i figur 19). Området blir blant annet brukt som badeplass, båt plass, festivalarena, fiske og motorbåtferdsel. Det er også et utfartsområde som er mye brukt til kano og kajakk. Kommunen anser Sundvollbukta (markert med grønt i figur 19) som et viktig rekreasjons- og lekeområde for barn og unge i Sundvollen.

Om vinteren er det gode muligheter for skøyter, turgåing og isfiske på Steinsfjorden. Det er også milevis med skiløyper i Krokskogen i vintermånedene.



Figur 20: Skiløyper i nærområdet. Kilde: Skiforeningen.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte, varsling og planprogram

På bakgrunn av innsendt planinitiativ datert 13.05.2022 ble det avholdt oppstartsmøte med Hole kommune den 28.06.2022. Planinitiativet ble basert på en innledende mulighetsstudie over området.

Planprogrammet har til hensikt å redegjøre for formålet med planarbeidet, samt belyse hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forbindelse med miljø og samfunn.

Samtidig som planprogrammet legges ut på høring vil det bli varslet oppstart av planarbeidet gjennom en kunngjøringsannonse i Ringerikes Blad, og via brev til naboer og offentlige instanser. Kunngjøringen vil også publiseres på kommunens hjemmesider. Etter høringsperioden skal alle innspill oppsummeres og kommenteres, og eventuelle endringer i planprogrammet utføres. Deretter fastsettes det reviderte planprogrammet av planmyndigheten i Hole kommune.

3.2 Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan iht. pbl. §12-3, med tilhørende planbeskrivelse og 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.

Ved utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning skal temaene i planprogrammet utredes og innlemmes i detaljreguleringen. Planforslaget behandles av Hole kommune før planen legges ut på offentlig ettersyn. Etter høringsperioden skal alle innspill oppsummeres og kommenteres, før planforslaget revideres og sendes til andregangsbehandling. Planen vedtas deretter av kommunestyret.

3.3 Medvirkning

Medvirkningsprosessen skal igangsettes så tidlig som mulig i planarbeidet. Standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2 legges til grunn for planarbeidet.

Informasjonsmøte/åpent møte skal avholdes:

- Minimum 1 gang tidlig i prosessen.
- 1 gang under offentlig ettersyn.

3.4 Utbyggingsavtale

Det vil bli behov for utbyggingsavtale med Hole kommune. Utbyggingsavtale utarbeides samtidig som planarbeidet, og utkast skal være ferdig før førstegangsbehandling av planforslaget.

Utbyggingsavtale inngås og sendes på høring før planen og avtalene sluttbehandles i kommunestyret.

3.5 Fremdrift

Tabellen under viser estimert fremdrift og viktige milepæler i planprosessen.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Estimert fremdrift
Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	LPO arkitekter AS	Desember 2022- mars 2023
	Høring av forslag til planprogram/ varsling oppstart planarbeid (6 uker)	Hole kommune (planutvalget) og LPO arkitekter AS	Mai - juni 2023
	Medvirkning - Informasjonsmøte	LPO arkitekter AS/Sundvolden Eiendom AS	Juni 2023
	Bearbeiding etter høring og oppsummering av innkomne merknader	LPO arkitekter AS/Sundvolden Eiendom AS	Juni 2023
	Fastsetting av planprogram	Hole kommune	August 2023
Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning	Utarbeiding planforslag med konsekvensutredning	LPO arkitekter AS/Sundvolden Eiendom AS	August - desember 2023
	Utredninger/ stedsanalyse	LPO arkitekter AS og ekstern konsulent	Juni - august 2023
	1.gangsbehandling planforslag	Hole kommune (planutvalget)	Januar 2024

Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Hole kommune og LPO arkitekter AS	April 2024
	Bearbeiding planforslag	LPO arkitekter AS	Mai-juni 2024
	2.gangsbehandling	Hole kommune (planutvalget)	Juni 2024
2. gangs behandling/ Vedtak		Formannskapet	August/september 2024
		Kommunestyret	Oktober 2024

4 Rammer og premisser for planarbeidet

Planarbeidet skal sikre at statlige, regionale og kommunale lover, planer og retningslinjer blir ivaretatt. Følgende rammer og premisser ligger til grunn for planarbeidet:

4.1 Aktuelt lovgrunnlag og statlige retningslinjer

Statlige og fylkeskommunale føringer som ligger til grunn:

- Plan- og bygningsloven (27.06.2008)
- Forskrift om konsekvensutredning (21.06.2017)
- Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (feb. 2020)
- Forurensningsloven (13.03.1981)
- Naturmangfoldloven (19.06.2009)
- Kulturminneloven (09.06.1978)
- Veglova (21.06.1963)
- Markaloven (05.06.2009)
- Friluftsløven (28.06.1957)

4.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging har som mål å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av areal brukt eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

4.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging 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.

4.1.3 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagasser, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

4.1.4 Andre aktuelle retningslinjer og veiledere

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE, retningslinje nr. 2/2011)

4.2 Kommunale planer og føringer

4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

Samfunnsdelen inneholder kommunens overordnede politiske mål og strategier innenfor prioriterte samfunns- og tjenesteområder, og legges til grunn ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel. Den overordnede visjonen i samfunnsdelen er «eventyrlig fortid – eventyrlig fremtid!», med hovedmål om at Hole kommune skal være en ansvarsfull og helhetlig samfunnsutvikler som ivaretar innbyggere og tiltrekker seg nye innbyggere, næringer, kompetansemiljøer og arbeidsplasser. Hole kommune skal være en god og attraktiv tjenesteleverandør, forvalter og arbeidsgiver.

Samfunnsdelen presenterer tre satsningsområder som skal danne grunnlaget for «bærekraftig utvikling» i Hole kommune:



Bærekraftig utvikling innebærer en utvikling som tilfredsstillter dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstillte sine behov.

4.2.2 Kommuneplanens arealdel 2021-2030

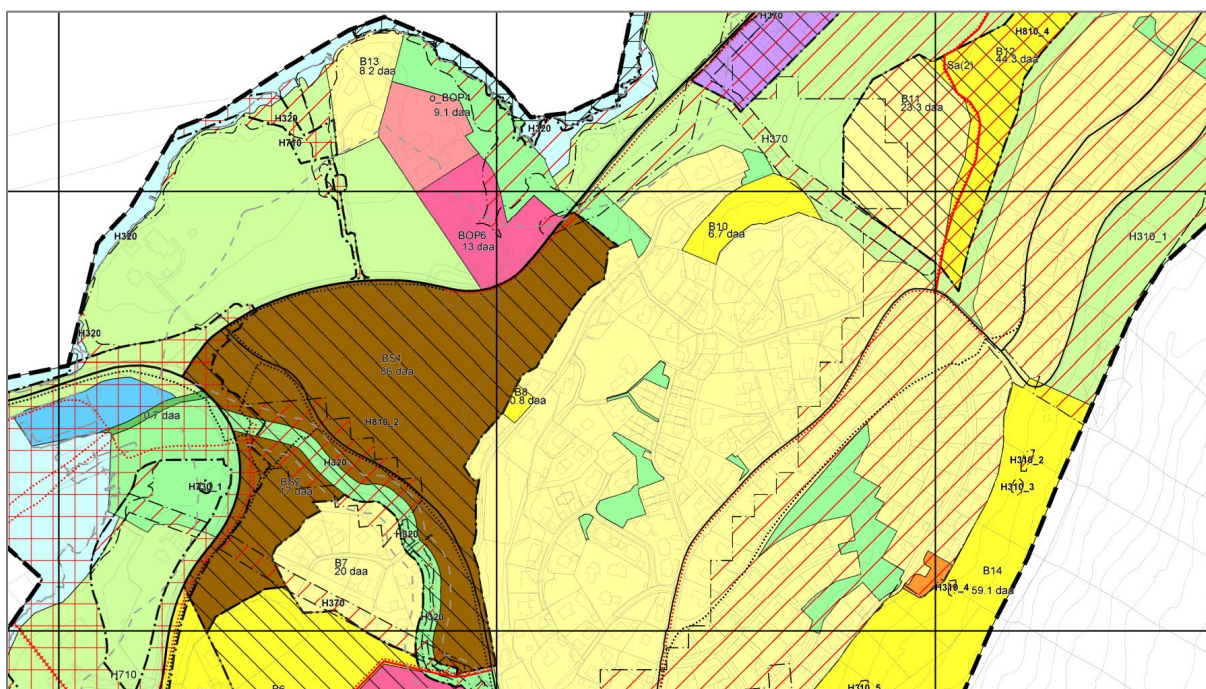
Kommuneplanens arealdel følger opp samfunnsdelen. Viktige plantemaer i planen er næringsutvikling, landbruk og bolig og bokvalitet. Planområdet for Åsali omfattes ikke av kommuneplanens arealdel, men bestemmelsene anses som supplerende der kommunedelplanen ikke selv angir noe annet.

4.2.3 Kommunedelplan for Sundvollen 2020-2030

Åsali omfattes av kommunedelplan for Sundvollen 2020-2030. I kommunedelplanens arealdel for Sundvollen 2020-2030 er planområdet avsatt til følgende formål:

- Sentrumsformål - fremtidig (BS1)
- Friområde - nåværende
- LNFR - nåværende
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse

Planområdet omfattes også av gjennomføringssone med krav om felles planlegging (H810). I bestemmelsene til kommunedelplanen for Sundvollen stilles det krav til at eiendommer innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på utnyttelse, adkomst, parkering, interne veier og vann- og avløpsordninger. Den nordligste delen av planområdet er omfattes av sone for høyspenningsanlegg (H370). Innenfor denne sonen skal alle tiltak godkjennes av linjeeier.



Figur 21: Utsnitt av plankartet for kommunedelplanen for Sundvollen 2020-2030.

Følgende bestemmelser er aktuelle fra kommunedelplanen:

Plankrav Felles for bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-9, nr.1)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a).
- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav b).
- varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav d).
- oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav g).
- vesentlig terrenginngrep (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav k).
- anlegg av vei, parkeringsplass (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav l).
- opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova. (Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav m).

For gjeldende reguleringsplaner som får sine reguleringsplaner endret som følge av FRE16-planen må den videre arealbruken avklares i en oppgradering av gjeldende reguleringsplan, der framtidig arealbruk og adkomster til området avklares.

Felles for alle formål (Pbl. § 11-9, nr.1)

Innenfor områder inntil 100-metersonen til Steinsfjorden og Tyrifjorden ved gjennomsnittlig vannstand (kote 63,0 moh.) kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l, m og j før området inngår i reguleringsplan. Forbudet gjelder også utbyggingsformål inntil 20 meter fra strandkant fra elv og bekk ved gjennomsnittlig vannstand. Jordvernplan Det skal utarbeides jordvernplaner i plan- og byggesaker som berører dyrka mark, som skal godkjennes av kommunens landbrukskontor. Jordvernplanen skal blant annet beskrive kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

Utbyggingsavtaler (Pbl. §§§ 11-9, nr.2, 17-2 og 17-3)

Avgrensning etter type tiltak Utbyggingsavtale forutsettes inngått, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønn struktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen, jf. Prisenvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 27.05.2019.

Rekkefølgebestemmelser 2.1 Generelle rekkefølgebestemmelser (Pbl. § 11-9, nr.4)

Før utbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse finner sted skal følgende forhold være etablert eller sikret:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (VVA) og energiforsyning
- Tilfredsstillende fibernettdekning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei frem til busstopp/holdeplass
- Tilfredsstillende skjerming mot støy - Tilfredsstillende sikring mot flom, ras, løsmasseskred/kvikkleireskred
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann fram til resipient
- Tilfredsstillende brannvannsdekning Før utbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse finner sted skal det være etablert trafiksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og forgjengere.

Planer og utredninger for ovennevnte skal godkjennes av kommunen før tillatelse gis. Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre tilstrekkelig kvalitet og oppnåelse av overordnede målsetninger.

Sentrumsformål (Pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I sentrumsområdene BS1 og BS2 tillates blandet bruksformål med bolig, forretning, tjenesteyting, barnehage, grøntareal og bevertning på gateplan. I BS1 tillates funksjon som hotell. Fasader ut mot offentlige gater og plasser skal utformes slik at de henvender seg til publikum og gir liv i gata. Holdeplass for kollektiv kan etableres innenfor sentrumsformålene. Det skal sikres god og funksjonell adkomst til buss for gående og syklende. Det skal etableres tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse innenfor sentrumsformålet.

Innenfor sentrumsformålet forutsettes parkering fortrinnsvis i kjeller. Arealer til flateparkering skal etableres på en måte som ikke hindrer gode interne sammenhenger eller fortrenger ønsket sentrumsutvikling på verdifulle arealer mot gatene. Arealene skal gis en urban og grønn karakter. Flateparkering bør utformes slik at arealene også kan brukes til andre funksjoner ved arrangementer eller lignende. I sentrumsområdet tillates ikke etablering av kjøpesenter, lager- og industrivirksomhet. Ny bebyggelse kan oppføres med mønehøyde inntil 21 meter. Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=100%. Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.

Sone med krav om felles planlegging H810 (Pbl. § 11-8, e)

Eiendommer/områder innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på utnyttelse, adkomst, parkering, interne veier, og vann- og avløpsordninger. For eiendommer innenfor følgende områder er det krav om felles planlegging:

- Boligområde B4 og B6, samt område for offentlig formål BOP1
- Boligområde BS1 og BS2, samt tilliggende grøntareal
- Boligområde B1 og B15, samt tilliggende grøntareal
- Boligområde B11 og B12

- Næringsområdene BN1, BN5 og BN6.

En viktig del av planarbeidet vil være å vurdere hvilken virkning tiltaket kan ha for området og omkringliggende bebyggelse, samt vurdere tiltaket opp mot kommunens planer, strategier og mål.

4.2.4 Kommunedelplan for klima og miljø 2022–2030

Klima- og miljøplanen skal være et styringsverktøy i Hole kommunes arbeid med å nå målene for reduksjon av klimagassutslipp, klimatilpasning, og ivaretagelse av naturmangfold og vannmiljø i årene fremover.

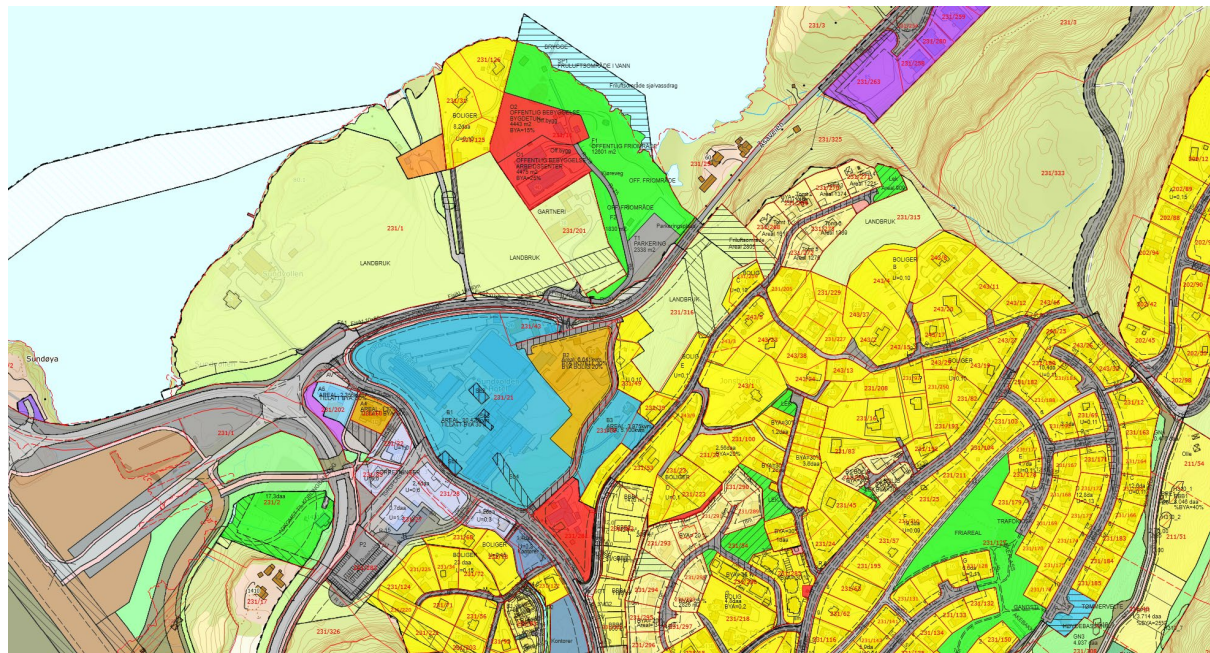
Kommunens mål og strategier er utarbeidet med utgangspunkt i FNs bærekraftsmål.



4.2.5 Gjeldende regulering:

Planområdet omfattes av flere reguleringsplaner:

- Del av Sundvollen sentrum (PlanID 200703, 25.06.2007)
- Sundvollen sentrum (PlanID 198301, 09.05.1983)
- Midtre Sundvollen (PlanID 198501, 29.04.1985)
- Utsikten (PlanID 200101, 23.04.2001)
- Sundvollstranda (PlanID 200903, 16.03.2009)
- Trøgsle (PlanID 199701, 27.01.1997)



Figur 22: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner.

Detaljreguleringen av Åsali vil erstatte hele/deler av gjeldende reguleringsplaner.

4.3 Pågående planarbeid og relevante planer

Trøgslø Industrifelt – PlanID 201803

Det er varslet oppstart av planarbeid for Trøgslø Industrifelt. Det står i varslingen at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for to ekstra næringsstomter i det eksisterende industriområdet.

Videre står det at tomtene skal benytte eksisterende infrastruktur i feltet. Arealenes begrensninger er vist innenfor markeringen på kartutsnittet til høyre. Deler av området overlapper med den foreslåtte planavgrensningen for Åsali.



Figur 23: Foreløpig plankart for Trøgslø Industrifelt.

Trøgsløåsen boligområde – PlanID 201807

Planprogrammet for Trøgsløåsen har vært på høring. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse opp til 6 etasjer og tett småhusbebyggelse. I planarbeidet inngår også regulering av trase for Trøgsløveien og teknisk infrastruktur.

Gjeldende kommunedelplan fremmer et rekkefølgekrav om at det skal etableres en ny Trøgsløvei med adkomst fra Åsaveien før utbyggingen av Øvre Trøgslø igangsettes. Oppgradering av Åsaveien til tilfredsstillende veistandard er også et rekkefølgekrav før utbygging kan skje.



Figur 24: Utsnitt av skisseprosjekt tidligfase fra planprogrammet for Trøgsløåsen.

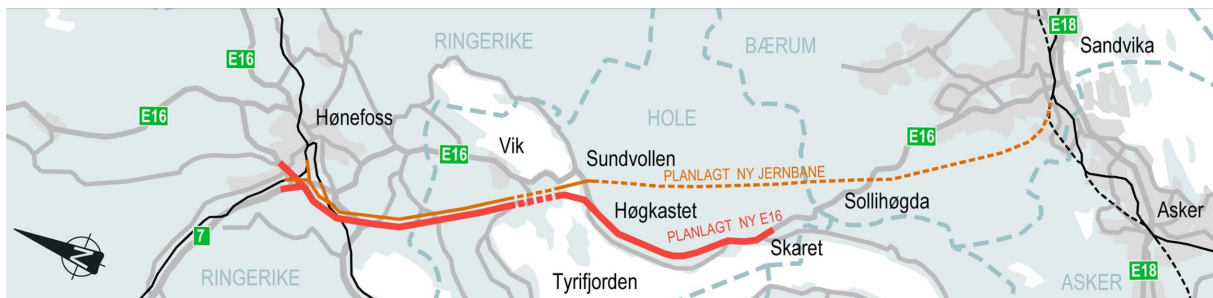
Deler av området som er varslet overlapper med den foreslåtte planavgrensningen for Åsali. Planavgrensningen for de to planene skal ikke overlappe ved endelig planforslag, og vil bli bestemt som en del av planprosessen.

Åsaveien

I forbindelse med detaljreguleringen av Trøgsløåsen boligområde og Åsali, har Sundvollen Infrastruktur AS igangsatt et planarbeid med mål om en detaljregulering av Åsaveien fra hotellet frem til næringsområdet. Som følge av den planlagte utbyggingen i området stilles det krav til utbedring og oppgradering av fylkesvegen til tilfredsstillende veistandard. Detaljreguleringen har til hensikt å tilrettelegge for en oppgradering av veien og bedre trafiksikkerheten, samt undersøke mulighetene for en utretting av veien for en mer hensiktsmessig tomteutnyttelse med bedre adkomstforhold. Forholdet mellom Åsaveien og Åsali vil være en viktig del av planarbeidet, og skal tilrettelegge for en helhetlig løsning.

Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16

Detaljreguleringen for «Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16» ble vedtatt av kommunal- og regionaldepartementet den 27.03.2020 (PlanID NO201604). Planen fremmer en ny trasé for E16 og en jernbanestrekning med dobbeltspor fra Sandvika frem til Hønefoss, med stopp i Sundvollen.



Figur 25: Planlagte traseer for jernbanen og ny E16. Kilde: Nye Veier.

Det er noe usikkert når planene vil bli gjennomført, men når prosjektet er realisert vil det bidra til at Åsali får en enda mer sentral beliggenhet. Ved ferdigstilling vil avstanden til jernbanestasjonen være omtrent 600 meter i luftlinje.

5 Beskrivelse av foreslått tiltak

Sundvolden Eiendom AS ønsker å tilrettelegge for et attraktivt og variert bolig- og sentrumsområde som ivaretar en god og bærekraftig utvikling av Sundvollen.

Det planlegges for en variert bebyggelse med hovedvekt på boliger. Nærmest Sundvolden Hotel planlegges det for en videre utvikling av sentrum med utadrettede funksjoner på bakkeplan og kontorarbeidsplasser over. Her planlegges det for etablering av møteplasser av høy kvalitet.

Planen har som målsetning 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.

Boligbebyggelsen er hovedsakelig tenkt etablert som leilighetsbygg i skråningen mellom Åsaveien og Nedre Grønndokkvei. Disse planlegges å være godt tilpasset terrengsilhuetten. Det skal tilrettelegges for boligtypologier i en mindre skala mot den eksisterende boligbebyggelsen i Nedre Grønndokkvei. Bebyggelsen i planområdet skal tilpasses terreng og hensynta eksisterende bebyggelse, samt tilrettelegge for gode uteoppholdsarealer i mellomrommene. Minst mulig synlige terrenginngrep og bevaring av mest mulig naturlig vegetasjon er også ønskelig

Deler av den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet planlegges revet for å legge til rette for bedre adkomstforhold og helhetlig bebyggelse.

Et viktig premiss for planen vil være å sikre en tydelig sammenheng mellom Åsali og sentrum av Sundvollen. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling som bygger videre på eksisterende strukturer, og som åpner for et samspill mellom sentrum, hotellet, boligene og de nye arbeidsplassene i området.

Hovedadkomst til området er tenkt fra Åsaveien. Oppgradering av Åsaveien til tilfredsstillende veistandard er et rekkefølgekrav for byggetillatelse på feltene BN1, BN5, BN6, B11 og B12. Oppgradering av Åsaveien blir også en viktig forutsetning for utvikling av planområdet Åsali. Mot sør-vest vil området knyttes til Dronningveien via Gamle Åsavei. Dette vil gi området en direkte tilknytning til sentrum for både bilister og myke trafikanter.

Den foreslåtte bebyggelsen er tenkt etablert med en intern vei langs åssiden som skal danne grunnlaget for god flyt gjennom området og være adkomst til boliger og parkering. Her planlegges det også gang- og sykkelforbindelse gjennom området. Planen skal sikre et

sammenhengende gang- og sykkelveinett i og rundt planområdet, og tilrettelegge for god tilgjengelighet mellom sentrumsområdet og næringsparken. God forbindelse til Sundvollstranda for myke trafikanter planlegges etablert i forbindelse med et grøntkorridor langs bekkeløpet på tvers av området fra Nedre Grønndokkvei ned til Åsaveien. Forbindelsen til Dronningveien skal styrkes gjennom oppgradering av gamle Åsavei.

Den planlagte utviklingen vil danne en sammenhengende struktur mellom Sundvollen sentrum og Trøgslø Næringspark med gang- og sykkelveier, uteoppholdsarealer, lekeområder og attraktive boliger. Det vil tilgjengeliggjøre områder for rekreasjon, skape gode forbindelser til omkringliggende områder og legge til rette for en god og helhetlig utvikling av Sundvollen.

5.1 Alternativer for konsekvensutredningen

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, inkludert LNFR-området i nord-øst.

Alternativ 0 (sammenligningsgrunnlaget):

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

5.1.1 Alternativ 1 (hovedalternativet)

Alternativ 1 legger opp til en sammenhengende bebyggelsesstruktur fra Sundvolden Hotel, langs Åsaveien, til Trøgslø Industriområde. Bebyggelsens tetthet vil tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og vil derfor variere. Alternativet tilrettelegger for en variert bebyggelse med boligbebyggelse over 2-8 etasjer, ca. 200-250 boenheter og en sentrumsutvikling i form av næringsarealer på bakkeplan og kontorarbeidsplasser over i området i nærmest tilknytning til Sundvolden Hotel.

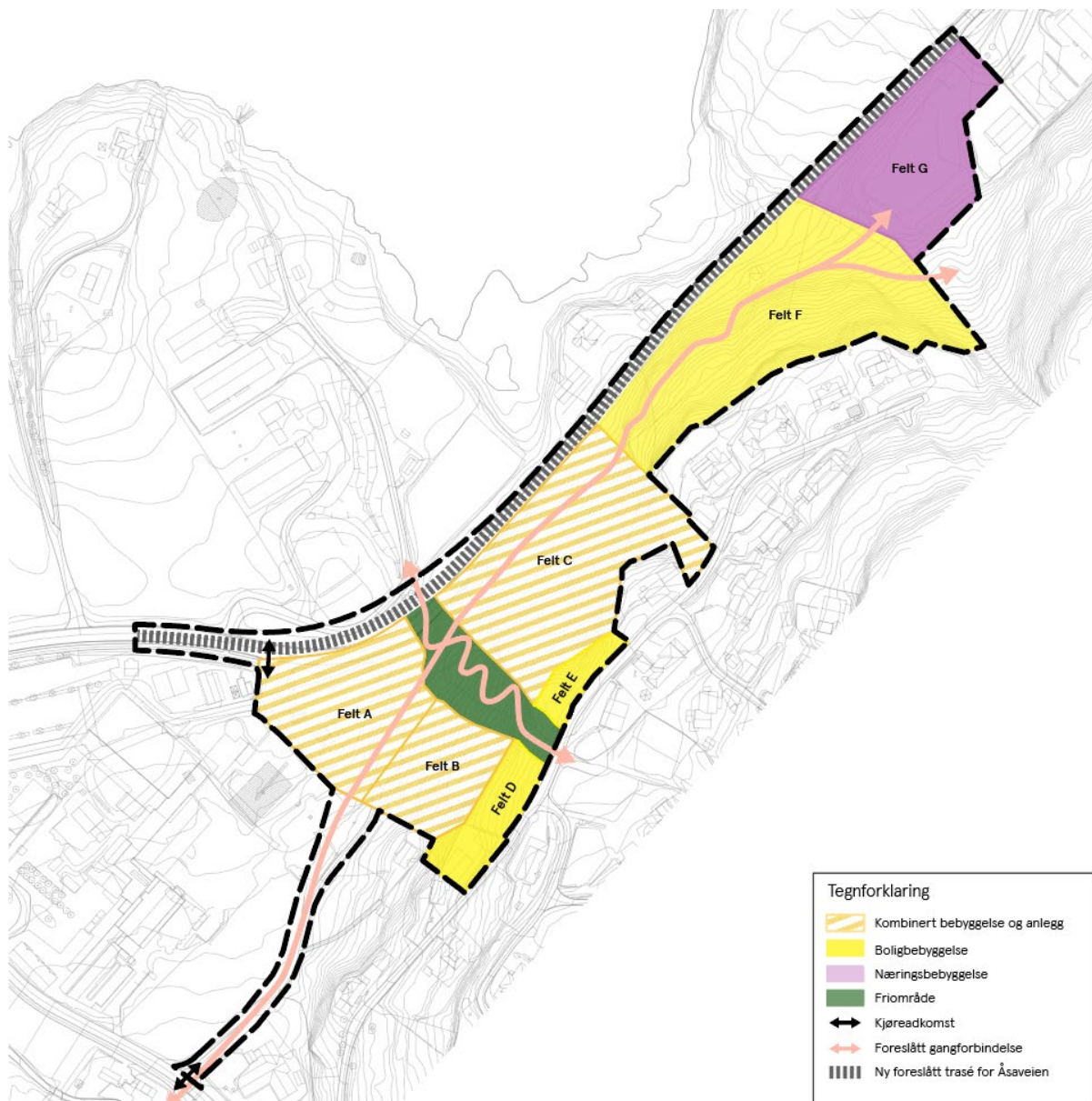
Figuren på neste side illustrerer de ulike formålene som foreslås for planområdet, og er delt inn i ulike utbyggingsfelt for å gi en indikasjon på en mulig trinnvis utbygging. Endelig omfang og avgrensning av de ulike formålene vil bli avklart som en del av planarbeidet og må på nåværende tidspunkt sees som veiledende.

Det tilrettelegges for boligformål over store deler av planområdet. Formålet skal hovedsakelig sikre areal til fremtidig boligbebyggelse i form av leilighetsbygg, men også legge til rette for mindre boliger som rekkehus og eneboliger i rekke.

Innenfor felt A, B og C tilrettelegges det for ca. 200 leiligheter av ulik størrelse.

Leilighetsbebyggelsen er tenkt etablert med boenheter på ca. 45-150 m² BRA, der antall, utforming og størrelser vil bli vurdert som en del av det videre planarbeidet. Bebyggelsen skal ha en variert sammensetning av funksjoner, og skal etableres som en naturlig forlenging av sentrum i Sundvollen i form av sentrumsnære boliger i ulike størrelser og arbeidsplasser av høy kvalitet.

I feltene nærmest hotellet (felt A og B) er det ønskelig å legge til rette for næringsbebyggelse i kombinasjon med bolig, kontor- og servicearbeidsplasser. Næringsbebyggelsen er planlagt etablert med et areal på omtrent 5000-6000 m² BRA. Innenfor felt C legges det først og fremst til rette for boligbebyggelse, med utviklingsmuligheter for utadrettede funksjoner mot Åsaveien.



Figur 26: Forslag til formål og feltinndeling innenfor planområdet i Alternativ 1.

Tilrettelegging for gode forbindelser gjennom, og til bebyggelsen, er vesentlig for å få området til å fungere godt og vil kunne bidra til bedre sammenhenger i Sundvollen. Mellom bebyggelsen skal det sikres en gangforbindelse fra Nedre Grønndokkvei til Åsaveien for å bidra til en bedre forbindelse mellom den eksisterende og nye boligbebyggelsen, samt bedre tilgangen til Sundvollstranda. På bakgrunn av dette er friområdet som er avsatt i gjeldende kommunedelplan foreslått erstattet av nytt friområde mellom felt A, B, C og E, F. Friområdet vil kunne bidra til å danne en ny grøntkorridor gjennom området og en god ny forbindelse fra eksisterende boligfelt til viktige rekreasjonsområder.

Innenfor felt D og E legges det opp til en mindre boligbebyggelse som innordner seg den eksisterende boligbebyggelsen på Grønndokka. Bebyggelsen innenfor disse feltene skal ikke overstige 3 etasjer, og skal ha fokus på stedstilpasset utforming og materialitet, samt ivareta hensyn til bakenforliggende naboer. Det tilrettelegges for ca. 10 boenheter innenfor feltet, med et areal på ca. 120-220 m² BRA.



Figur 27: Foreløpig illustrasjon fra mulighetsstudiet (Felt C), med intern vei med gang- og sykkelforbindelse mellom husene.

Felt F omfatter deler av arealet som er avsatt til LNFR-område i gjeldende kommunedelplan. Innenfor feltet er det et ønske å se på mulighetene for å etablere boligbebyggelse. Dette er foreslått for å sikre en bedre sammenheng mellom sentrum av Sundvollen og næringsparken, og samtidig tilgjengeliggjøre området for å for bruk og rekreasjon i området. Det tilrettelegges for ca. 25-30 boenheter innenfor feltet.

Felt G omfatter arealet som er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. Innenfor feltet skal det tilrettelegges for nærings-/industribebyggelse på inntil 5000-6000 m² BRA som knytter seg til eksisterende næringspark. Det ønskes også å undersøke muligheten for å tilrettelegge for etablering av fjernvarmesentral her som kan bidra til oppvarming av det nye området som omfattes av Åsali-planen og tilliggende områder.

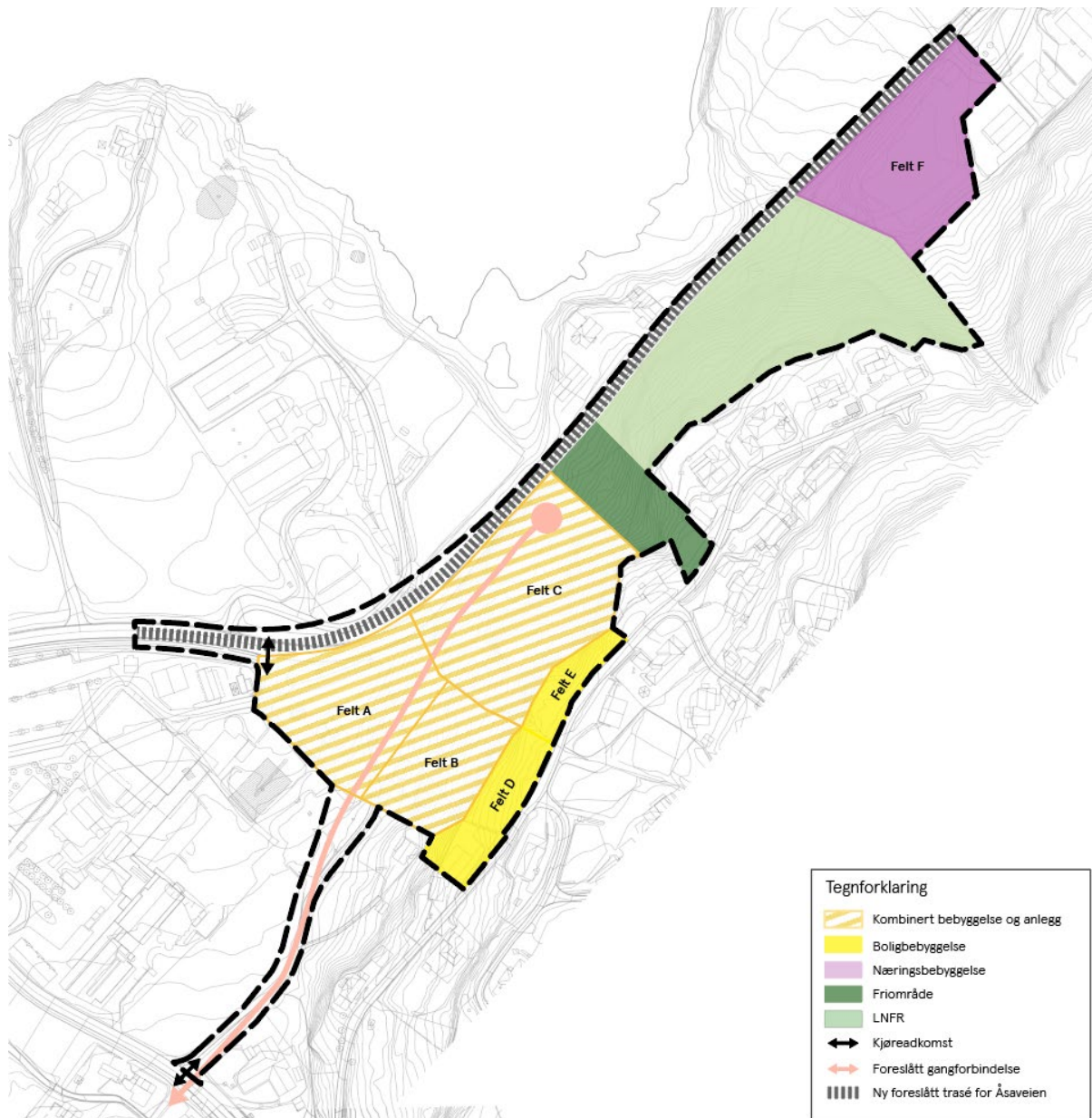
Planen skal sikre gode uteområder med kvalitetsrike og varierte lekearealer, rekreasjonsområder og møteplasser skal prioriteres. Parkering skal hovedsakelig løses under bakken.

Det planlegges å ivareta terreng og vegetasjon i størst mulig grad og bebyggelsen skal ha en utforming som er tilpasset landskapssilhuetten og som demper fjernvirkningen av tiltaket. Det er ønskelig å minimere masseuttak. Overvannshåndtering og skånsom terrengbearbeiding vil bli en viktig del av planarbeidet.

5.1.2 Alternativ 0 (sammenligningsgrunnlaget)

Alternativ 0 fremmer en utvikling basert på prinsippene i alternativ 1, og legger opp til en utvikling innenfor områdene avsatt til sentrumsformål og næringsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. I dette alternativet tilrettelegges det for omtrent 210 boenheter og inntil 12000 m² nærings-/industribebyggelse (innenfor felt A, B, C og F).

Alternativ 0 er et tenkt alternativ som beskriver en utvikling i forhold til gjeldende kommunedelplan. Alternativet vil være et sammenligningsgrunnlag for hovedalternativet i konsekvensutredningen.



Figur 28: Forslag til formål og feltinndeling innenfor planområdet i Alternativ 0.

6 Utredningsbehov i planprosessen og viktige problemstillinger

6.1 Krav til innhold i KU

Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningene av planen ved å identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket, samt vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger. Utredningene skal utføres av personer med relevant faglig kompetanse med utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal informasjonen innhentes ved hjelp av anerkjent metodikk.

Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hver tema beskrives avbøtende tiltak. Konsekvensutredningen skal inngå i planbeskrivelsen og skal utarbeides som et ikke-teknisk sammendrag som kan leses og forstås av allmennheten.

6.2 Utredningsbehov i planprosessen

Følgende utredninger skal beskrives og konsekvensutredes i planbeskrivelsen i det endelige planforslaget:

6.2.1 Arealbruk og -utnyttelse

Det skal gis en beskrivelse av den planlagte bebyggelsen med arealformål, utnyttelse, byggehøyder, hensikt og beliggenhet. Planens plassering og utforming av uteområder, fellesareal og møteplasser skal komme tydelig frem av illustrasjonsplanen og sikres i planen. Det skal også gjennomføres en sol- og skyggeanalyse.

Planbeskrivelsen skal fremme en plan for utbyggingsrekkefølge/gjennomføring.

6.2.2 Landskap, estetikk og stedsutvikling

Tiltakets nær- og fjernvirkning skal dokumenteres gjennom illustrasjonsplan, terrengsnitt, lengprofil og 3D-illustrasjoner. Det skal vurderes hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende omgivelser/bebyggelse, samt om det er noe som skal bevares, fjernes, legges til eller videreføres. Bevaring av eksisterende grønnstruktur skal vurderes og beskrives.

6.2.3 Universell utforming

Planen legger opp til en variert boligbebyggelse i et bratt terreng. Konsekvensutredningen skal beskrive og vurdere hvordan planforslaget tilrettelegger for tilgjengelighet, funksjon og fleksibilitet for ulike aldersgrupper, livssituasjoner og funksjonsevne.

Plan for skilting, belysning og uterom skal følge det endelige planforslaget.

6.2.4 Naturmangfold

Konsekvensutredningen og planbeskrivelsen skal gi en vurdering av hvordan naturmangfoldet vil bli påvirket av planens tiltak, både under anleggsperioden og etter at tiltaket er ferdigstilt. Vurdering av naturmangfold skal gjøres etter naturmangfoldloven kapittel II:

- § 8 Kunnskapsprinsippet
- § 9 Føre-var-prinsippet
- § 10 Samlet belastning
- § 11 Kostnader om miljøforringelse skal belæres av tiltakshaver
- § 12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

Vurderingene skal baseres på offentlig tilgjengelig informasjon fra databaser og kartinnsyn supplert med informasjon fra befaring i planområdet. Naturmangfoldet skal utredes ved å kartlegge eventuelle verdifulle arter, naturtyper, økologiske sammenhenger og fremmede arter. Ved funn skal eventuelle avbøtende/skadereduserende tiltak vurderes.

6.2.5 Grunnforhold

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser der det planlegges tiltak i planområdet. Fare for ras/skred, løsmasser, stabilitet skal vurderes.

6.2.6 Jordvern, landbruk og naturressurser

Nordre del av planområdet er i kommunedelplanen avsatt til LNFR. Dette området er i dag ikke i bruk som dyrket mark og er lite tilgjengelig. Det skal vurderes om planen berører viktige landbruksinteresser, natur- og friluftslivsinteresser eller medfører inngrep i strandsone, vann og vassdrag. Forholdet til de to eksisterende bekkene i området skal utredes.

6.2.7 Miljøvernfarende forhold

Følgende miljøvernfarende forhold skal undersøkes og vurderes:

- Forurensning
- Biologisk mangfold
- ENØK oppvarmingssystemer
- Støy

6.2.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Planen utløser behov for fullverdig risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal være i tråd med DSBs veileder og omfatte følgende tema:

- Naturbasert sårbarhet: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann m.m.
- Virksomhetsbasert sårbarhet: brann/eksplosjon, kraftlinjer m.m.
- Infrastruktursårbarhet: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare m.m.

6.2.9 Barn og unges interesser

Planforslaget skal redegjøre for hvordan barn og unges interesser er ivaretatt i henhold til:

- Leke- og oppholdsareal (jf. krav i kommuneplan)
- Allmenne uteoppholdsareal / utfluktsområder
- Barnetråkk

6.2.10 Sosial infrastruktur

Områdets sosiale infrastruktur i form av offentlige tjenester, omsorgsboliger, skole- og fritidsordninger, barnehager og idrettsanlegg skal beskrives i planbeskrivelsen.

6.2.11 Teknisk infrastruktur

Eksisterende teknisk infrastruktur skal beskrives, og behov for økt kapasitet skal vurderes. Det skal også utarbeides en vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal være ferdigstilt før offentlig ettersyn.

6.2.12 Vei- og veitekniske forhold

Det skal utarbeides en trafikkanalyse med støyvurderinger. Følgende tema vil være viktige i utredningen:

- Trafikksikkerhet / trafikkavvikling
- Standard på veier i og til/fra planområdet
- Atkomst, avkjørsler og kryss

- Byggegrenser mot vei
- Kollektivdekning
- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet / gang- og sykkelveisystem
- Trafikkstøy

7 Oppsummering av utredninger

Utredningstema	Viktige undertema	Utredningsgrunnlag
Naturmangfold	Naturverdier, rødlistede arter/naturtyper, fremmede arter	Ekspertutredning
Miljøvernfaglige forhold	Støy, forurensning, biologisk mangfold, ENØK	Ekspertutredning
Grunnforhold	Ras/skred, kvikkleire, løsmasser, stabilitet	Ekspertutredning
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann, brann/eksplosjon, kraftlinjer, trafikkstøy, trafikkfare, etc.	Ekspertutredning
Teknisk infrastruktur	Vannforsyning, avløp, overvannshåndtering, ledningsnett, bredbånd/fiber, kraftforsyning/fjernvarme, renovasjon	Ekspertutredning
Trafikk og mobilitet	Trafikksikkerhet/trafikkavvikling, veistandard, atkomst, avkjørsler, kryss, byggegrense mot vei, kollektivdekning, gang- og sykkelvei, trafikkstøy	Ekspertutredning og planmessig utredning
Arealbruk og -utnyttelse	BYA, byggehøyder, sol/skygge, tilgjengelighet, beliggenhet, uteareal, gjennomføring	Planmessig utredning
Landskap, estetikk og stedsutvikling	Nær- og fjernvirkning, områdetilpasning, illustrasjonsplaner, terrengsnitt, lengdeprofil, grønnstruktur (eksisterende/ny)	Planmessig utredning
Universell utforming	Varige konstruksjoner og anlegg, uterom, skilting, belysning m.m.	Planmessig utredning
Jordvern, landbruk og naturressurser	Landbruks-, natur-, friluftslivs-, fiske og viltinteresser, strandsone, vann, vassdrag	Planmessig utredning
Barn og unges interesser	Leke- og uteoppholdsareal, barnetråkk, skolevei	Planmessig utredning
Sosial infrastruktur	Offentlige tjenester, skole- og fritidsordning, barnehage, idrettsanlegg	Planmessig utredning