



## Saksframlegg

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Saksbehandler</b> | Ane Opsahl Magnussen  |
| <b>Dok.dato</b>      | 21.04.2026  |
| <b>Arkiv</b>         | PLANTYPE-35, PLANID-202202, GBNR-231/1, GBNR-231/11, GBNR-231/21, GBNR-231/40, PLANNAVN-Åsali, FA-L12 |
| <b>ArkivsakID</b>    | 22/1093   |

| Saksnr | Utvalg                 | Type | Dato       |
|--------|------------------------|------|------------|
| 015/26 | Plan- og miljøutvalget | PS   | 04.05.2026 |
| 013/26 | Kommunestyret          | PS   | 11.05.2026 |

### Vedtak av reguleringsplan Åsali (planID 202202)

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan Åsali, som vist på plankart datert 10.03.26 og kommunens alternativ til reguleringsbestemmelser datert 16.03.26.

#### Plan- og miljøutvalget - 015/26

04.05.2026

##### **Møtebehandling:**

Saken ble innledet med en kort presentasjon av planforslaget av LPO arkitekter v/Camilla Eduardsen. Hun redegjorde for planprosessen som startet opp i 2022/2023. Planen omfatter 42.300 m<sup>2</sup>, med 200-250 terrasserte boliger/leiligheter og rekkehus. Det legges også til rette for næringsareal, gode grøntområder, møteplasser og god fremkommelighet mellom områdene med gang- og sykkelveier. Innspill til planen fra offentlige høringsinstanser er i hovedsak positive. Innspill fra naboer handler om byggehøyder som tar utsikt, økt trafikk/trafikksikkerhet og veistandard, bekymring for snø- og avfallshåndtering. Disse innspillene er tatt til følge eller delvis innarbeidet fortalte Eduardsen. Jan Hinna (Frp) og Oddvar Hansen (H) kommenterte at planforslaget har for få parkeringsplasser for både gjester og beboere, og for mye sykkelparkering, langt mer enn hva som er et realistisk behov.

##### Behandling:

Nestleder Oddvar Hansen (H) ledet møtet da utvalgsleder var inhabil i saken.

Utvalgsleder forlot møtet under behandlingen av saken. Kine N. Martinsen (H) var innkalt som vara. Se for øvrig protokoll side 1, habilitet.

Tommy Helgerud (Sp) var opptatt av å få ned byggehøydene, spesielt der det er foreslått saltak. Han mente flate og grønne tak vil dempe ulempene og passe bedre inn i terrenget. Han la frem følgende forslag:

"All bebyggelse i Åsali skal ha flate og grønne tak. Maksimalt antall etasjer reduseres med 1. etasje i forhold til reguleringsplanforslaget."

Oddvar Hansen (H) la frem følgende forslag:

" Felt B1 og B2 skal ha min. 2 parkeringsplasser for enheter under 80 m<sup>2</sup> og 3 parkeringsplasser for enheter over 80 m<sup>2</sup>, eventuelt felles gjesteparkeringer."

##### Votering:

Forslaget fra Helgerud ble delt opp i to voteringer:

- Flate og grønne tak, forslaget **falt med 4 mot 3 stemmer**, Sp, V og Frp.
- Redusere med 1 etasje, forslaget **falt med 6 mot 1 stemmer**, Sp.

Forslaget fra Hansen om flere parkeringsplasser ble **enstemmig vedtatt**.

Kommunedirektørens forslag til vedtak **ble vedtatt mot 1 stemme**, Sp.

Konklusjon:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med tilleggspunktet om parkeringsplasser.

**VEDTAK - Plan- og miljøutvalget :**

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan Åsali, som vist på plankart datert 10.03.26 og kommunens alternativ til reguleringsbestemmelser datert 16.03.26.
- Felt B1 og B2 skal ha min. 2 parkeringsplasser for enheter under 80 m2 og 3 parkeringsplasser for enheter over 80 m2, eventuelt felles gjesteparkeringer.

**Kommunestyret - 013/26**

**11.05.2026**

**Møtebehandling:**

**Habilitet**

Ordfører hadde uken før møtet sendt informasjon til kommunestyrets medlemmer om fire representanter der det er foretatt en foreløpig habilitetsvurdering, både av representantene selv og i partimøter. Ordfører foreslo at følgende representanter ble erklært inhabile i saken:

Laeskogen: [fvl. § 6 første ledd bokstav a\), c\) og e\)](#)

Bakke: fvl. § 6 andre ledd «...eller noen som han har nær personlig tilknytning til...»

Klever: fvl. § 6 andre ledd «...eller noen som han har nær personlig tilknytning til...»

Grande: fvl. § 6 første ledd bokstav a) og/eller fvl. § 6 andre ledd «...når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet...»

De fire representantene forlot rommet før habilitetsbeslutningen ble tatt opp til behandling.

Kommunestyret besluttet at de fire representantene ble erklært inhabile. Følgende varamedlemmer trådte inn i møtet: Kari Strande (Sv), Krasimir Kostov (H), Jan Olaf Gomnes (H) og Christian Wang Schumacher (H).

**Orientering**

Fagkyndig plankonsulet LPO arkitekter AS, ved Marie Lieske Olsen og Camilla Hoel Eduardsen, orienterte Åsali-planen. Prosjektet legger opp til boligbebyggelse bestående av leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og større eneboliger i rekke, fordelt på inntil 250 boenheter. Presentasjonen sendes til kommunestyrets medlemmer.

Det ble stilt spørsmål om hvilke muligheter kommunestyret har senere i prosessen til å påvirke utformingen av selve bygningene. PLO svarte at dette gjøres når hver enkelt byggesak tilknyttet planen skal behandles.

**Forslag:**

Morten Dåsnes (Sv), tilleggspunkt: Kommunestyret ber om at det i byggesaksbehandlingen vurderes flate og grønne tak i B1 og B2.

Tommy Helgerud (Sp): Fremmet samme forslag som i plan- og miljøutvalget:  
«All bebyggelse i Åsali skal ha flate og grønne tak».  
«Maksimalt antall etasjer reduseres med 1. etasje i forhold til reguleringsplanforslaget».

Det ble avholdt gruppemøter.

Etter gruppemøtene:

Lars Gomnes (H): Høyre støtter plan- og miljøstyrets innstilling. Høyre kan også støtte forslaget til Sv om at grønne og flate tak vurderes i byggesakene for feltene B1 og B2.

Tommy Helgerud (Sp): Ønsket avklart om Høyre kun vurderer grønne og flate tak for felt B1 og B2.  
Lars Gomnes (H) bekreftet dette.

### **Votering**

- Kommunedirektørens forslag: Enstemmig vedtatt.
- Pkt. 2 i plan- og miljøutvalgets innstilling: Vedtatt med 21 mot 2 (Sv) stemmer
- Forslag fra Dåsnes (Sv): Flate og grønne tak på B1 og B2: Vedtatt med 19 mot 4 (Sp) stemmer
- Forslag fra Helgerud (Sp): Hele prosjektet reduserer med 1. etasje: Falt med 18 mot 5 (Sp, Krf) stemmer
- Helgerud (Sp): All bebyggelse i Åsali skal ha flate og grønne tak: Falt med 5 (Sp, Krf) mot 18 stemmer

### **VEDTAK - Kommunestyret:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan Åsali, som vist på plankart datert 10.03.26 og kommunens alternativ til reguleringsbestemmelser datert 16.03.26.
2. Felt B1 og B2 skal ha min. 2 parkeringsplasser for enheter under 80 m<sup>2</sup> og 3 parkeringsplasser for enheter over 80 m<sup>2</sup>, eventuelt felles gjesteparkeringer.
3. Kommunestyret ber om at det i byggesaksbehandlingen vurderes flate og grønne tak i B1 og B2.

### **Sammendrag**

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging i tråd med vedtatte mål for tettstedsutvikling i Hole kommune. Planen inngår i området som er definert som sentrum i Sundvollen, og legger rammer for en rekke funksjoner som vil gi viktige bidrag til sentrumsutviklingen. Det skal etableres et torg sentralt i området, og det legges til rette for at bebyggelsen rundt torget skal ha utadrettede sentrumsfunksjoner. Det legges også til rette for andre uformelle møteplasser i form av lekeplasser og felles uteområder i tilknytting til boligene. Videre er både blågrønnstruktur og forbindelser for grønn mobilitet ivare tatt i planforslaget.

Det planlegges for en variert boligbebyggelse bestående av en blanding av leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og større eneboliger i rekke, fordelt på inntil 250 boenheter. Det legges også til rette for sentrumsfunksjoner med blandet næring- og boligbebyggelse, samt næringsarealer. Sentrale temaer i reguleringsplanprosessen har vært trafikk og mobilitet, samt planens forhold til andre pågående reguleringsplaner i området.

Parkering skal i hovedsak legges i fellesanlegg under bakken, som er med på å begrense biltrafikken

mellom bebyggelsen. Dette gir gode forutsetninger for gode og trygge uteområder. Planforslaget ivaretar myke trafikanter gjennom tilrettelegging av sammenhengende gang- og sykkelveger internt og i tilknytning til eksisterende bolig- og sentrumsområder. Det legges også til rette for turveger til Sundvollstranda og det planlagte boligfeltet Trøgslåsen. Planen sikrer tilstrekkelig vegkapasitet og standard, og rekkefølgekrav for Åsaveien og Nedre Grøndokkvei.

Planforslaget er i tråd med både lokalpolitiske mål, og overordnede nasjonale føringer om fortetting og sentrumsutvikling i prioriterte tettsteder som Sundvollen. Den planlagte utbyggingen vil bidra til økt tettstedsattraktivitet, tilrettelegging for myke trafikanter og bedre grunnlag for kollektivtilbud. Boliger for ulike aldersgrupper i sentrum, kan også bidra til generasjonsmøter og erfaringsutveksling på tvers av generasjoner. Trygge gangforbindelser, lekeplasser og møteplasser som inviterer til sosialt samvær, kan være med på å motvirke ensomhet og utenforskap. Planforslaget legger til rette for ulike møteplasser som kan brukes av alle aldersgrupper. Flere uformelle møtepunkter øker muligheten for deltakelse i lokalsamfunnet. Samlet sett understøtter en fortetting i sentrum nasjonale og lokale mål om et aldersvennlig samfunn, der flere kan bo trygt, aktivt og selvstendig i alle livsfaser.

Selv om en realisering av planforslaget medfører forringelse av naturmangfoldet, økt klimagassutslipp fra veitrafikk og tap av karbonrike arealer, vurderer kommunedirektøren at de positive effektene av fortetting nær sentrumsområdene på Sundvollen, gjør at planforslaget kan anbefales.

Plan- og miljøutvalget vedtok å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn, 10.06.25, sak 018/25. De viktigste endringene etter høring og offentlig ettersyn omfatter justeringer på bakgrunn av innsigelsen fra Norges vassdrags- og energidirektorat, ny renovasjonsløsning etter dialog med Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS, samt nedjustering av utnyttelsesgraden på felt B1 og B2 etter innkomne innspill fra naboer.

I kvalitetsprogrammet for Sundvollen fremgår det at forbindelser for grønn mobilitet og møteplasser skal sikres i reguleringsplaner. For Åsali innebærer dette at turveier på tvers av planområdet bør sikres gjennom «skal-krav» og knyttes til rekkefølgekrav. Turstien som er foreslått på stylder fra Nedre Grøndokkvei og mot Sundvollstranda er foreslått som et «kan-krav» i forslagstillers bestemmelser. Turstien er vurdert som svært nødvendig for å sikre helhetlige forbindelser mellom sentrumsområdene, Sundvollstranda og framtidige boligområder. «Kan-kravet» er endret til «skal-krav», med tilhørende rekkefølgekrav i kommunens alternativ til reguleringsbestemmelser.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget er godt utredet og i samsvar med overordnede og lokale mål for fortetting og utvikling, og anbefaler derfor at detaljreguleringsplanen for Åsali med kommunens alternativ til reguleringsbestemmelser vedtas, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

## **Saksopplysninger**

### **Bakgrunn for saken**

Forslag til detaljreguleringsplan for Åsali er utarbeidet av fagkyndig plankonsulent LPO Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Åsali AS. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging i tråd med vedtatte mål for tettstedsutvikling i Hole kommune.

### **Tidligere saksgang**

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 11.05.23. Planprogrammet for Åsali ble fastsatt i kommunestyret 06.11.23 (sak 058/23). Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 17.06.25-02.09.25, iht. vedtak i plan- og miljøutvalget 10.06.25 (sak 018/25). Det

kom inn totalt 17 merknader, samt en innsigelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Innsigelsen er løst gjennom justeringer av planforslaget. Innsigelsen og merknadene i sin helhet kan leses i vedlegg 29.

## **Planstatus**

### **Overordnede planer og statlige planretningslinjer**

#### Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, ikrafttredelse 21.01.2025

Retningslinjenes formål er blant annet at de skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal også legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Det foreliggende planforslaget er i tråd med de statlige planretningslinjene.

#### Kommunedelplan for Sundvollen 2020-2030, vedtatt 15.06.2020

Hole kommune har mål om inntil 2 % årlig befolkningsvekst, og det er vedtatt at hoveddelen av denne veksten skal konsentreres om Sundvollen og Vik. I kommunedelplanen for Sundvollen er planområdet avsatt til sentrumsformål, boligbebyggelse og næring. Det er angitt rekkefølgekrav som skal sikre etablering av rundkjøring i Sundvollenkrysset, og krav som skal sikre ivaretagelse av grønn mobilitet, samt krav som skal bidra til at utformingen av bygg og uteområder gir gode forutsetninger for liv og aktivitet i sentrumsområdet. Planforslaget viderefører og ivaretar disse rammene.

#### Kommunedelplan for Klima og miljø 2022-2030, vedtatt 12.12.2022

Kommunedelplanen for klima og miljø fungerer som kunnskapsgrunnlag og som et strategisk dokument i kommunens arbeid med å nå målene for reduksjon av klimagassutslipp, ivaretagelse av naturmangfold og vannmiljø i årene fremover. Et av de viktigste grepene kommunen kan gjøre for å nå målene i klima- og miljøplanen, er å sikre at vekst og utvikling skjer i de angitte tettstedsområdene Vik og Sundvollen, og at utbyggingen blir kompakt og arealeffektiv. Da unngår vi nedbygging av arealer som ikke er avsatt til bebyggelse, og vi kan nå målet om nullvisjon for nedbygging av dyrka mark og andre karbonrike arealer. Når man bor nær sentrumsområder med kort vei til tjenestetilbud og kollektivholdeplass, er det enklere å komme seg fra bosted til målpunkter som arbeidsplass, skole, fritidsaktiviteter og dagligvarehandel ved å gå, sykle og benytte kollektivtilbud. Grønn mobilitet er et viktig bidrag til reduksjon av klimagassutslipp.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet overlapper flere eldre 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)
- Trøgslø (PlanID 199701, 27.01.1997)

### **Pågående planarbeid**

#### Reguleringsendring av Dronninggård – PlanID 201702

Det pågår en reguleringsendring av detaljreguleringsplan for Dronninggård. Endringen har til hensikt å justere byggehøyder og atkomstvei.

#### Trøgsløåsen boligområde – PlanID 201807

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse i Trøgsløåsen. Det legges opp til rundt 175 boenheter, som skal bestå av en blanding av eneboliger, tett småhusbebyggelse og blokkbebyggelse opp til 6 etasjer.

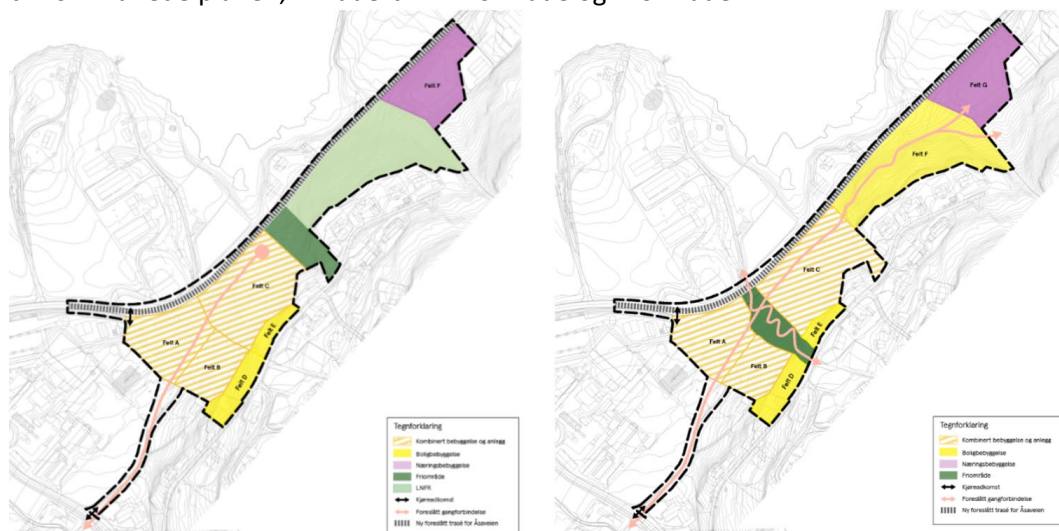
## Trøgsleveien/Åsaveien - PlanID 202305

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av Trøgsleveien, samt utbedring og utretting av Åsaveien (FV 2850).

### Planens innhold

Det planlegges for en variert boligbebyggelse bestående av en blanding av leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og større eneboliger i rekke, fordelt på inntil 250 boenheter. Det legges også til rette for sentrumsfunksjoner med blandet næring- og boligbebyggelse, samt næringsarealer. Det skal etableres et torg sentralt i området, og det legges til rette for at bebyggelsen rundt torget skal ha utadrettede sentrumsfunksjoner. Det legges også til rette for andre uformelle møteplasser i form av lekeplasser og felles uteområder i tilknytning til boligene. Videre er både blågrønnstruktur og forbindelser for grønn mobilitet ivaretatt i planforslaget. Sentrale tema i reguleringsplanprosessen har vært trafikk og mobilitet, samt planens forhold til andre pågående reguleringsplaner i området.

Det er utarbeidet en konsekvensutredning som følger planforslaget. Konsekvensutredning legger til grunn et hovedalternativ (alternativ 1) og et sammenligningsgrunnlag (0-alternativ). Begge alternativene er vurdert opp mot eksisterende situasjon. Alternativ 0 fremmer en utvikling basert på ny bebyggelse innenfor avsatte byggeområder i gjeldende kommunedelplan for Sundvollen. Alternativ 1 fremmer en utvikling med ny bebyggelse innenfor store deler av planområdet i henhold til kommunedelplanen, inkludert LNFR-område og friområde.



Figur 1: Illustrasjon av sammenligningsgrunnlaget (0-alternativ) til venstre og hovedalternativet (alternativ 1) til høyre.

Planforslaget ivaretar mye trafikanter gjennom tilrettelegging av sammenhengende gang- og sykkelveger internt og i tilknytning til eksisterende bolig- og sentrumsområder. Det legges også til rette for turveg til Sundvollstranda og det planlagte boligfeltet Trøgsleåsen. Planen sikrer tilstrekkelig vegkapasitet og standard, og rekkefølgekrav for Åsaveien og Nedre Grøndokkvei.

### Konsekvenser av planforslaget

Realisering av planforslaget medfører forringelse av naturmangfoldet, økt klimagassutslipp fra veitrafikk og tap av karbonrike arealer. Likevel vurderer kommunedirektøren at de positive effektene av fortetting i sentrum på Sundvollen, gjør at planforslaget kan anbefales. Den planlagte utbyggingen vil bidra til økt tettstedsattraktivitet, god tilrettelegging for mye trafikanter og bedre grunnlag for kollektivtilbud. Planen legger opp til trinnvis utvikling og konkrete tiltak for utslippsreduksjon og bevaring av blågrønne elementer.

Fortetting i sentrum bidrar til en aldersvennlig samfunnsutvikling. En høy andel av leiligheter i

sentrum gir bedre grunnlag for at eldre kan flytte til mer lettstelte og tilpassede boliger uten å måtte forlate nærmiljøet sitt. Kort avstand til daglige tjenestetilbud og kollektivtransport, gjør det mulig for eldre å bo lenger selvstendig og reduserer avhengigheten av bil. I tillegg kan leiligheter være et godt alternativ for førstegangskjøpere og småbarnsforeldre som har en travel hverdag og som ønsker noe mer lettstelt.

Utenforskap er en samfunnsutfordring, og etablering av møteplasser nærme boligen er et viktig virkemiddel for å forebygge dette. Boliger for ulike aldersgrupper i sentrum, kan også bidra til generasjonsmøter og erfaringsutveksling på tvers av generasjoner. Trygge gangforbindelser, lekeplasser og møteplasser som inviterer til sosialt samvær, kan være med på å motvirke ensomhet og utenforskap. Planforslaget legger til rette for ulike møteplasser som kan brukes av alle aldersgrupper. Flere uformelle møtepunkter øker muligheten for deltakelse i lokalsamfunnet. Samlet sett understøtter en fortetting i sentrum nasjonale og lokale mål om et aldersvennlig samfunn, der flere kan bo trygt, aktivt og selvstendig i alle livsfaser.

Samlet sett er planforslaget i tråd med både lokalpolitiske mål, og overordnede nasjonale føringer om fortetting og sentrumsutvikling på prioriterte tettsteder som Sundvollen.

### **Endringer etter høring og offentlig ettersyn**

De viktigste endringene etter høring og offentlig ettersyn omfatter justeringer på bakgrunn av innsigelsen fra NVE, ny renovasjonsløsning etter dialog med Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS (HRA), samt justeringer av felt B1 og B2 etter innkomne innspill fra naboer. Illustrasjonene er også oppdatert, i tillegg til mindre endringer i planbeskrivelsen.

Under følger en oversikt over de viktigste endringene etter høring og offentlig ettersyn:

1. Bestemmelsesområdene #1-6 er endret til «Faresone H310\_1-6 Ras- og skredfare». Dette fører til at det kun er to bestemmelsesområder i plankartet. (Bestemmelsesområde # 1 turvei på stylder og bestemmelsesområde # 2 tursti).
2. Det er lagt til en 10 meter bred «Faresone H320\_1-2 Flomfare» for bekkene.
3. I vertikalnivå 1 er feltene TIS1-2 fjernet. Intensjonen med formålet var å sikre plasseringen av stikkrenner under ny (GS-)vei. Dette sikres nå i bestemmelse for faresone H320\_1-2.
4. Det er regulert inn intern adkomstvei, f\_V3, som skal være felles adkomstveg til felt KBA1 og felles parkeringsanlegg i KBA4.
5. Renovasjonsløsningen for felt KBA1–4 og BK1–2 er nå planlagt som nedgravde/delvis nedgravde anlegg på bakkeplan, og ikke som avfallsrom i kjeller. Som følge av ny renovasjonsløsning er det regulert inn et felt med arealformålet gatetun o\_GT mellom o\_GS1 og o\_GS2. Feltet skal ivareta kryssing for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler fra felt f\_V3 til o\_GS2 og for myke trafikanter mellom felt o\_GS1 og o\_GS2.
6. Felt o\_GS2 skal ivareta myke trafikanter, kjøring for utrykningskjøretøy og kjøring for renovasjonsbiler frem til nedkastpunkter for renovasjon.
7. Feltene B3-5 er endret til BK1-3. Dette fordi feltene utelukkende består av konsentrert småhusbebyggelse. B5/BK3 befinner seg i vertikalnivå 1.
8. Feltene B1 og B2 har fått oppdaterte gesimshøyder. Maksimal mønehøyde vil være 3,0 meter over maksimal gesimshøyde og sikres i bestemmelsene.
9. Utnyttelsesgraden i felt B1-B2 er justert fra en samlet BYA på 1350 m<sup>2</sup> til 900 m<sup>2</sup>.

### **Merknader**

Merknadene i sin helhet har blitt oppsummert, vurdert og svart ut av både kommunen og tiltakshaver i vedlegg 30. Mattilsynet og Statens vegvesen hadde ingen merknader. Under følger en kort gjengivelse av uttalelsene med kommunedirektørens vurdering.

**Offentlige høringsinstanser:**

Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS (HRA), brev datert 10.07.25 og 21.08.25.

HRA understreker at renovasjon enten med dunker i kjeller eller nedgravde anlegg stiller ulike krav til plassering og tilgjengelighet. HRA oppfordrer at det planlegges for en helhetlig løsning til renovasjon, og anbefaler nedgravde anlegg for alle boenhetene.

Kommunedirektørens vurdering: Muligheten for avfallsrom i kjeller er fjernet, og forslagstiller har endret løsningen til nedgravd løsning for område KBA1-4 og BK1-2.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, brev datert 01.09.25

Statsforvalteren vurderer at planforslaget i stor grad er i samsvar med nasjonale og regionale mål og retningslinjer for sentrumsutvikling på Sundvollen. Statsforvalteren mener at konsekvensutredningen er grundig nok, og konkluderer med at de samlede fordelene med planforslaget veier opp for de aktuelle klima- og miljømessige ulempene.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til etterretning.

Buskerud fylkeskommune, brev datert 02.09.25

Fylkeskommunen vurderer at fordelene ved fortetting nært sentrum veier tyngre enn de verdiene som går tapt som følge av en realisering av planen. På tross av enkelte avvik fra kommunedelplanen for Sundvollen, mener fylkeskommunen at forslaget har et godt fundament i overordnede strategier for fortetting og sentrumsutvikling.

Fylkeskommunen er positiv til at planen stiller krav til lekearealer og sikrer solforhold for disse, og understreker at uteområdene må være trygge og inkluderende. De påpeker den betydelige terrengforskjellen innenfor planområdet og anbefaler videre at universell utforming konkretiseres tydeligere i planbestemmelsene. Videre foreslår fylkeskommunen at minimumskrav for parkering endres til maksimumskrav. Fylkeskommunen påpeker også at etablering av skilt er søknadspliktig i henhold til veglova § 33 og kreve eget vedtak fra skiltmyndighet. Fylkeskommunen påpeker at det i bestemmelsene bør legges til at tiltak med tilknytning til fv. 2850 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesen sine veinormaler. Fylkeskommunen minner også om at overvann må håndteres på egen grunn, og at fylkesvei med tilhørende infrastruktur ikke skal benyttes som flomvei.

Kommunedirektørens vurdering: Merknadene om barn og unge tas til etterretning. Bestemmelse pkt. 2.2.4 sikrer at lekeplassene skal plasseres tilgjengelig og med trafiksikker adkomst fra boligene. Merknadene om universell utforming tas til følge. Bestemmelse 1.8 om tilgjengelighet/universell utforming er endret iht. til innspillet. Merknader om samferdsel er delvis fulgt opp. Parkeringskrav videreføres som minstekrav i tråd med kommuneplanens arealdel 2021-2030. I bestemmelse pkt. 2.2.7 legges det til at skilting langs vei er søknadspliktig etter veglova. Bestemmelse pkt. 7.2 c) oppdateres til å vise til Statens vegvesens veinormaler. I bestemmelse pkt. 1.5 er det presisert at overvann skal håndteres lokalt på egen grunn for å sikre vannbalanse, unngå overbelastning av avløp og hindre forurensning til Steinsfjorden.

Norges vassdrags- og energidirektorat, innsigelse datert 10.09.25

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelse til planforslaget i brev datert 10.09.25. Innsigelsen ble begrunnet med at sikkerhet mot skred i bratt terreng, flom og overvann ikke var tilstrekkelig ivaretatt. I brevet la NVE fram konkrete endringsforslag for å imøtekomme innsigelsen.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunen mottok forslagstillers redegjørelse for innsigelsen 05.11.25, og oversendte deretter en forespørsel om tilbaketrekking til NVE med revidert plankart og bestemmelser, datert 19.11.25. Innsigelsen ble formelt trukket av Norges vassdrags- og

energidirektorat i brev datert 05.12.25.

### **Oppsummering og vurdering av naboenes merknader:**

Kommunen mottok 11 merknader fra naboer. Bekymringer for tap av utsikt, bebyggelsens høyde, bygningstype, utnyttelsesgrad, trafikk og parkering er temaer som går igjen i naboenes uttalelser. Siden uttalelsene inneholder mye av den samme tematikkene, er oppsummeringen av naboenes uttalelser gjort tematisk.

#### Utsikt og høyde

Flere av naboene uttrykker at utbyggingen i felt B1 og B2 vil redusere utsikten. Flere mener dette vil «forringe livskvalitet» og «eiendomsverdi». De anfører at bygningenes høyde og plassering vil skape en «massiv vegg» og er i strid med planens eget prinsipp om «å ikke bryte landskapssilhuetten eller ta utsyn fra bakenforliggende bebyggelse». Flere foreslår at høyden reduseres i felt B1 og B2, samt at dette området bør reguleres til rekreasjons- eller friområde for å bevare utsikten.

Kommunedirektørens vurdering: Bebyggelsen i felt B1 og B2 er foreslått i inntil tre etasjer. Høyden er også regulert gjennom maksimal gesims kotehøyder i plankartet. For felt B1 er det maks gesims kote på 113,5 og for felt B2 maks gesims kote på 114. Bestemmelsene åpner opp for alle mulige takformer, også i felt B1 og B2. I den sammenheng er det viktig å påpeke at det i bestemmelse pkt. 2.2.1 er spesifisert at: «Mønehøyde kan fravike maksimal gesimshøyde med inntil 3,0 m. Der takflaten ikke har en tradisjonell saltaksform, valmtak e.l., så regnes mønehøyden til takets høyeste punkt». Det betyr at man kan bygge inntil 3 meter over maks gesims kote hvis man ønsker å bygge bolig med saltak eller valmtak. Naboene anfører at «felt B1 og B2 ikke bør bebygges i det hele tatt, men heller reguleres til rekreasjons- og friområde.» Her er det viktig å påpeke at felt B1 og deler av B2 allerede er regulert til boliger, herunder «frittliggende bygninger» i reguleringsplanen Midtre Sundvollen, som ble vedtatt i 1985. Felt B2 er delvis regulert til boliger, samt landbruksområde i reguleringsplanen Midtre Sundvollen. I gjeldende reguleringsplan kan bebyggelsen føres opp i 1 etasje, med en mønehøyde som ikke skal overstige 6 meter. Felt B1 og B2 i Åsali-planen er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Sundvollen.

Kommunedirektøren anerkjenner at overgangen fra et ubebyggt til et bebyggt område er en stor endring for naboene. En endret utsikt er en naturlig konsekvens av den planlagte fortettingen av Sundvollen. Denne utviklingen er nødvendig for å imøtekomme behovet for nye boliger og for å legge til rette for en bærekraftig vekst i området.

#### Utnyttelsesgrad og bygningstype

Flere av naboene mener at den foreslåtte utnyttelsesgraden i felt B1 og B2 på 45 % BYA er for høy. Det er flere naboer som foreslår å sette en utnyttelsesgrad på maksimalt 30 % BYA. De mener også at den foreslåtte endringen fra frittliggende eneboliger til rekkehus vil endre boligområdets karakter negativt. Noen av naboene mener at det ville vært mer naturlig å oppføre kun to eneboliger på feltene B1 og B2 for å være i tråd med den øvrige bebyggelsen. De opplever at forslaget om å bygge ni boenheter på dette området er en for sterk fortetning som vil ha negative konsekvenser for naboene.

Kommunedirektørens vurdering: Det er i planforslaget lagt til grunn overordnede føringer i kommunedelplan for Sundvollen, der fortetting i eksisterende boligområder er et av flere tiltak for å imøtekomme ønsket vekst. Det er et overordnet mål om å tilby en større variasjon i boligtypologier. Midtre Sundvollen er en eldre reguleringsplan og innenfor planens område er det allerede i dag flere eksempler på flermannsboliger og rekkehus. Det er allerede en stor andel av eneboliger i Sundvollen i dag, og ved å åpne opp for andre bygningstypologier legger man til rette for variert bebyggelse som er tilpasset innbyggere i ulike stadier av livet. Dette kan tiltrekke seg en bredere demografi, for eksempel unge familier, førstegangskjøpere, eller eldre som ønsker å flytte fra en stor enebolig til

noe mer praktisk.

Utnyttelsesgraden B1 og B2 er justert etter høring og offentlig ettersyn – fra en BYA på 1350 m2 til 900 m2. Dette er en reduksjon på om lag 33 %. Det vurderes at forslagstiller har imøtekommet merknaden om å redusere utnyttelsesgraden i tilstrekkelig grad. Det vurderes at en realisering av felt B1 og B2 ikke vil være urimelig for eksisterende bebyggelse og dens karakter.

#### Trafikk og infrastruktur

Naboene mener at selv om det er positivt at det er satt av plass til å utbedre Åsaveien, må det også etableres en gangvei tilsvarende den som finnes langs ved Sundvolden hotell, for å skille fotgjengere og syklistene fra biltrafikken. Flere naboer påpeker også at Nedre Grøndokkvei er smal og bratt, og at den trenger utvidet bredde, samt gangfelt for å sikre trygg ferdsel for fotgjengere, kjøretøy og lastebiler, spesielt med tanke på økt trafikk og glatt føre om vinteren. De anfører også at tilkomsten til boligene i felt B1 og B2 vil være trafikkfarlig grunnet den bratte veien, vanskelige snuforhold og begrenset parkering.

Kommunedirektørens vurdering: Utbedringen av Åsaveien, samt spørsmålet om det skal etableres gangvei langs denne vegen, løses i den pågående reguleringsplanen Trøgsleveien/Åsaveien (planID 202305).

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at Nedre Grøndokkvei oppgraderes med trafiksikker adkomst, fortau og avkjørsler før realisering av B1 og B2. Byggeplan og gjennomføringsavtale for samferdselstiltak skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse.

#### Parkering

Naboene anfører at det er lagt til rette for få parkeringsplasser på felt B1 og B2, spesielt med tanke på husholdninger med flere biler og gjester.

Kommunedirektørens vurdering: Et restriktivt parkeringskrav støtter statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, som har som mål å redusere transportbehovet. Merknaden etterkommes ikke og antall parkeringsplasser beholdes.

#### Håndtering av snø

Naboene anfører at det er satt av for lite areal til snølagring, noe som er et praktisk og miljømessig problem i et område med tidvis store snømengder.

Kommunedirektørens vurdering: Bestemmelse pkt. 7.2 sikrer at arealer til snøopplag skal redegjøres for i utomhusplan, som skal godkjennes før igangsettingstillatelse. Kommunedirektøren vurderer at håndtering av snø er tilstrekkelig ivare tatt gjennom bestemmelsene.

#### Renovasjon

Flere av naboene benytter en del av parkeringsplassen/snuplassen på eiendom 231/316, sør for Nedre Grøndokkvei 14, til plassering av søppelkasser på hentedagen for HRA. Dette skyldes manglende plass på egen eiendom. Naboene opplyser at de har en avtale med grunneieren om å bruke plassen kostnadsfritt og uten tidsbegrensning for dette formålet.

Kommunedirektørens vurdering: Felt B1 og B2 er i gjeldende kommunedelplan avsatt til boligformål, og skissert bebyggelse er i tråd med dette formålet. Renovasjonsløsning må godkjennes av HRA i byggefasen, og være tilstrekkelig for det enkelte tiltak innenfor planområdet. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige avtaler.

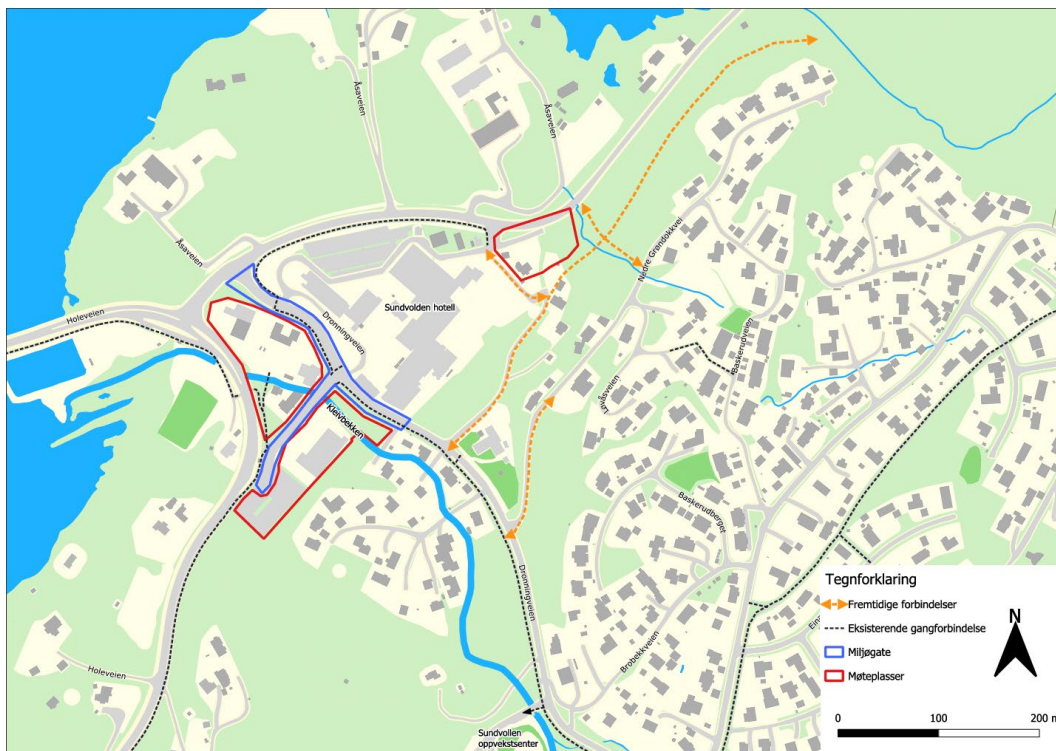
#### **Vurdering av planforslaget i forhold til kvalitetsprogrammet**

I behandling før høring og offentlig ettersyn ble det skissert at det pågående arbeidet med kvalitetsprogrammet for Sundvollen kunne medføre at det ble tilføyd rekkefølgekrav knyttet til fellesfunksjoner som møteplasser, forbindelser for grønn mobilitet og blågrønnstruktur. Kvalitetsprogrammet med tilhørende illustrasjon, ble vedtatt i kommunestyremøte 15.12.25, sak 066/25.

Kvalitetsprogrammet er en veiledende plan for fellesfunksjoner og kvaliteter i offentlige tilgjengelige rom. Det forventes at disse kvalitetene sikres i pågående reguleringsplaner. Illustrasjonen viser blant annet fremtidige forbindelser, samt arealer for møteplasser. Selv om kvalitetsprogrammet ikke er et juridisk bindende dokument, bygger den på kommunedelplan for Sundvollen. Kommunedelplanen har vedtatte bestemmelse (pkt. 3.1.3.2.), som skal bidra til å sikre blant annet forbindelser til viktige målpunkter som kollektivholdeplasser, offentlige tjenestetilbud, sentrumsområder, lekeplasser og friområder.

I planforslaget er det skissert en turveg på stylder fra Nedre Grøndokkvei til Sundvollstranda, i tillegg til en turvei som er tenkt videreført mot Trøgsleåsen. Disse forbindelsene er i bestemmelsene omtalt som bestemmelsesområde # 7 Turvei på stylder og bestemmelsesområde # 8 Tursti. I bestemmelsene er dette formulert med at disse forbindelsene kan etableres. «Kan-krav» gir ikke tilstrekkelig sikring. Forbindelsene er heller ikke sikret i rekkefølgebestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at dette ikke er i tråd med kvalitetsprogrammet med tilhørende illustrasjon. Som et ledd i å sikre gode forbindelser, både på tvers og gjennom planområdet er det svært viktig at bestemmelsesområde # 7 og # 8 er formulert med «skal», og ikke «kan». I tillegg til dette er det viktig at det knyttes rekkefølgekrav til forbindelsene, som sikrer opparbeidelse. På bakgrunn av dette, er det utarbeidet et alternativ til planbestemmelser.

Det er også skissert en tursti mellom Åsali og Trøgsleåsen boligområde. Siden det fremtidige boligområdet ikke er et målpunkt per dags dato, vurderer kommunen at dette kan være et «kan-krav».



Figur 2: Illustrasjon tilhørende kvalitetsprogrammet, vedtatt 15.12.25.

## Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at planforslaget som foreligger er godt beskrevet og alle relevante tema er tilstrekkelig utredet. Som følge av nylig vedtatt kvalitetsprogram anbefaler kommunedirektøren at forslag til detaljreguleringsplan for Åsali, som vist på plankart datert 10.03.26 og kommunens alternativ til reguleringsbestemmelser datert 16.03.26, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

#### **Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:**

Plan- og bygningsloven

#### **Vedlegg:**

Åsali planbestemmelser\_Hole kommune

Åsali planbestemmelser\_Tiltakshaver

Vedlegg 0 Åsali\_Planbeskrivelse

260316 Åsali\_plankart

Vedlegg 4 Åsali\_Sammenstilling av konsekvensutredning

Vedlegg 5 Åsali\_Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer fra forslagsstiller varsel om oppstart

Vedlegg 6 Åsali\_Innkomne høringsuttalelser til varsel om oppstart

Vedlegg 7 Åsali\_Medvirkningsprotokoll

Vedlegg 8 Åsali\_Naturmangfold

Vedlegg 9 Åsali\_Naturressurser

Vedlegg 10 Åsali\_Vannmiljø

Vedlegg 11 Åsali\_Energi

Vedlegg 12 Åsali\_Støy

Vedlegg 13 Åsali\_Luftkvalitet

Vedlegg 14 Åsali\_Miljøprogram

Vedlegg 15 Åsali\_Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg 16 Åsali\_Veg og trafikk

Vedlegg 17 Åsali\_Vann, avløp og overvann

Vedlegg 18 Åsali\_Områdestabilitetsvurdering

Vedlegg 19 Åsali\_Datarapport gunnundersøkelser

Vedlegg 20 Åsali\_Skredfarekartlegging

Vedlegg 21 Åsali\_Uavhengig kvalitetssikring - Skredfare

Vedlegg 22 Åsali\_Uavhengig kvalitetssikring - Områdestabilitet

Vedlegg 29 Åsali\_Innkomne høringsuttalelser ved høring og offentlig ettersyn

Vedlegg 30 Åsali\_Oppsummering av uttalelser ved høring og offentlig ettersyn

Vedlegg 31 Åsali\_Svar innsigelse NVE

Vedlegg 32 Åsali\_NVE trekker innsigelse

Vedlegg 23 Åsali\_Mangelbrev og tilbakemelding på oversendt planforslag

Vedlegg 24 Åsali\_Referat fra arbeidsmøte med Hole kommune

Vedlegg 25 Åsali\_Fremdriftsavtale for Åsali

Vedlegg 26 Åsali\_Refeat fra dialogmøte med Buskerud fylkeskommune

Vedlegg 27 Åsali\_Vurdering av krav til konsekvensutredning av klimagassutslipp

Vedlegg 28 Åsali\_Oversikt over justeringer av planforslag iht. mangelliste