

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

067/

358/25

NSB
TELEVERKET
KRAFTVERKSDIREKTÖREN
BYGNINGSSJEFEN
BOLIGSJEFEN
SOSIALSJEFEN
SKOLESJEFEN
UNIVERSITETET • ~~UDVALGSSAMNING~~
SKOGRÅDET
JORDSTYRET
PARKUTVALGET
GENERALPLANUTVALGET
TRAFIKKRÅDET
UNGDOMS - OG IDRETTSUTVALGET
MENIGHETS RÅDENES FELLESRÅD v/KIRKEVERGEN

Vedlagt oversendes REG.PL.for:

Sundvollen

NR.: *96*

til uttalelse.

En beklager at kartkopien ikke er fargelagt, men dette har sammenheng med framstillingskostnadene og det store antall utvalg og etater som skal avgi uttalelse om reguleringsplanen.

Fargelagte kopier er imidlertid utlagt hos regulerings-sjefen, og disse er tilgjengelig for de utvalg og etater som ønsker nærmere opplysninger.

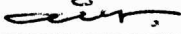
Av hensyn til den videre behandling av regulerings-saken finner en å måtte sette frist til *6. mars 1975* for å avgi uttalelse.

Ringerike reguleringsvesen, *12. februar 1975*

R.V. Herdlevær
R.V. Herdlevær
regulerings-sjef

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 29/1 75

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).
Saksbehandler: Overarkitekt A. Robøle REG SAK NR: 17/75REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SUNDVOLLEN
RINGERIKE KOMMUNE.

1. gangs behandling.

Dokumenter i saken:

1. Forslag til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Sundvollen, M 1 : 1000, datert 15/1 75.
2. Oversiktsplan for Sundvollen, M 1 : 2000, datert 15/1 73.
3. Brev til formannskapet fra Sundvollen Vel, datert 31/1 73.
4. Brev til bygningsrådet fra Espen Eskeland, datert 13/5 74.
5. Protest fra Dick Rollve, Oslo, datert 22/5 74.
6. Protest fra Sigrid Halvorsen, Oslo, datert 13/6 74.
7. Bemerkninger fra Johan Weidemann, Oslo, datert 19/7 74.
8. Brev fra Sundvollen Vel, datert 25/7 74 med 19 bilag.
9. Protest fra Anders Flaskerud, Sundvollen, datert 2/9 74.
10. Bemerkninger fra jordstyret, datert 18/12 74.
11. Bemerkninger fra fylkeslandbruksstyre, datert 17/1 75.

GENERELLE ANMERKNINGER:

Planforslaget omfatter nær 550 da av de sentrale deler av Sundvollen. Arealet har en dybde på ca 900 meter målt fra strandlinjen ved Sundvollen gård (231/1) og en bredde på vel 600 m. Som avgrensninger kan en grovt regne eksisterende kraftlinjer mot nordøst og sydvest, strandlinjen mot nordvest og bratthengene mot sydøst.

Området har vekslende topografi. Den vedre (vestlige) delen er i stor utstrekning forholdsvis flat. Den utgjør vel en tredjedel av arealet. Det øvrige er kupert, med mange og delvis høye skrenter, men også med flatere partier. Terrenget faller stort sett mot vest. Mye av arealet har svært fine utsiktsforhold. Solforholdene er også gode, selv om de høye åsene mot øst og sydøst gir en del skygge om morgenen og utover formiddagen. Ca halvparten av arealet er grunnlendt med fjell i eller nær dagen. Dyrket jord finner en særlig vest for fylkesvegen mot Åsa. Noen smålapper ligger spredt i de midtre delene av området. Anslagsvis en tredjedel er skogkledd.

Bortsett fra landbruksarealene nyttes planområdet i dag til boliger, hytter, verksteder, forretninger, hotell, barnehage, friområder og trafikkarealer. Bensinstasjon er under oppføring.

Det foreligger ikke stadfestede reguleringsplaner innen området.

Sundvollen er tilknyttet det kommunale vannverk via Gjesvoldåsen vannverk.

Hovedkloakkledning er bygget fra Sundvollen til kommunens prosjekterte hovedrenseanlegg på Monserud ved Storelva.

Kjørevegssystemet bygger i hovedsak på eksisterende veger. Avkjøring fra E 68 skjer via fylkesvegen til Åsa, og Grønndokkvegen mot Kleivstua fungerer som samleveg videre. Nederste delen av Grønndokkvegen er flyttet øst for Sundvollen hotell for å oppnå et bilfritt sentrumsområde for tettstedet. Eksisterende private avkjøringer fra Grønndokkvegen forutsettes sløyfet, slik at alle adkomster skjer fra boligvegene.

Det er lagt inn gangvegforbindelser gjennom utbyggingsområdene på begge sider av Grønndokkvegen. Gangvegssystemet kan sies å ha sine mangler, men grunnforholdene og de topografiske forhold muliggjør ikke et fullkomment system. Gangvegen som går sydøstover fra sentrumsområdet tjener også som forbindelse til Krokkleiva og tønneheisen til Kleivstua.

På vestsiden av fylkesvegen mot Åsa er ca 100 da avsatt til landbruk. Arealet fordeler seg på eiendommene 231/1 og 231/11

Resten av de regulerte arealene på vestsiden av Åsavegen er disponert til friområder (vel 30 da) og kloakkpumpestasjon. Videre er kommunens eiendom 231/2 sylvest for E-68 avsatt til friområde med unntak av ca 3 da som er eksisterende barnehage. Friområder er ellers avsatt på passende steder i planområdet, for det meste med tanke på ballplasser og andre lekemuligheter for barna. Idrettsplass er tenkt plassert utenfor planområdet når behovet melder seg.

Omtrent halvparten av planområdet er avsatt til boligarealer, tilsammen 270 da. I dag ligger det her ca 60 enheter (boliger og hytter). I tillegg kan en regne med plass til ca 100 boliger i konsentrert småhusbebyggelse (rekke-, kjede- og terrassehus) samt 100 frittliggende eneboliger, ialt 260 enheter.

Planen ligger godt til rette for utbygging i mindre etapper.

MØTEBOK

Side: 3

Sak nr.: 17/74

De forholdsvis flate arealene ved hotellet og forretningene i Sundvollen er disponert til senterområde. De er på 32 da og skal dekke plassbehovet for eksisterende og eventuelt nye forretninger, postkontor og annen servisevirksomhet. Et par større offentlige parkeringsplasser er plassert inntil senterområdet.

To arealer er avsatt til offentlig bebyggelse. Det ene er forannevnte barnehagetomt på 3 da. Det andre omfatter eiendommene 231/54 231/107 og en liten bit av 231/1. 231/54 er bebygd med en eldre hytte med uthus. De andre er uten bebyggelse. Areal 23 da.

oooooooo

Denforberedende behandling av reguleringsforslaget har vært noe annerledes enn vanlig.

Selve reguleringsarbeidet ble påskyndet som følge av et "folkekrav" som fremkom på et åpent møte i Hole arbeiderlags regi i midten av mars 1973.

Sundvollen Vel fremsatte senere på sitt årsmøte den 31/3 73 krav om regulering overfor kommunen.

Noen nærmere anvisninger om reguleringsens omfang m.v. ble ikke gitt.

Reguleringsvesenet utarbeidet deretter et forslag til reguleringsplan og dette ble sendt Sundvollen Vel til uttalelse i slutten av april 74.

Dette ble gjort fordi "Velet" innstendig anmodet om å få se planene før noe vedtak ble fattet i kommunale organer.

Reguleringsssjefen ga en nærmere redegjørelse om planforslaget i et møte den 28/5 74.

Dette møtet var åpent og ble arrangert i fellesskap av Sundvollen Vel og Hole arbeiderlag.

Sundvollen Vel påtok seg å samle inn foreløpige bemerkninger fra befolkningen i området.

I brev av 25/7 74 avga Sundvollen Vel sin uttalelse til planforslaget. De innkomne bemerkninger fra folk i området ble oversendt kommunen i samme brev.

Uttalelsen fra Sundvollen Vel går i hovedtrekkene ut på at en bare skal regulere den østre del av planområdet fra tønneheisen og nordover.

De øvrige uttalelser fra berørte grunneiere behandler detaljer i planforslaget.

Fra eieren av gnr. 231, bnr 54 er det i brev av 13/5 74 innkommet kommentarer hvor det foreslås et samarbeid med kommunen om utbyggingen av denne eiendommen samt deler av den kommunale eiendommen 231/11.

MØTEBOK

Side: 4

Sek nr.: 17/75

17/4 74

Arkitekt Espen Eskeland har tidligere/fremmet forslag til reguleringsplan for gnr 231, bnr 54 med forslag om 34 rekke/kjedehus.

Fra Lars Skari er det innkommet forslag til reguleringsplan for del av eiendommen gnr 231, bnr 1 tilhørende Lars Langerud.

Reguleringsvesenets planforslag har vært forelagt jordstyret og fylkeslandbruksstyret til uttalelse.

Fylkeslandbruksstyret har godkjent reguleringsforslaget.

Planen med foreløpige bemerkninger ble uformelt drøftet i bygningsrådet den 16/1 75. Det var enighet om at forslaget skulle omfatte det opprinnelige reguleringsområde med tillegg av arealene mellom Åsavegen og Steinsfjorden.

De innkommne bemerkninger har ført til noen mindre endringer av planforslaget.

INNSTILLING:

Bygningsområdet godkjenner forslag til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Sundvollen datert 15/1 75.

Planen legges ut til offentlig ettersyn i fire uker.

Planen sendes vegsjefen, televerket, kommuneingeniøren, kraftsverksdirektøren, bygningssjefen, boligsjefen, sosialsjefen, skolesjefen, parkutvalget, trafikkrådet, ungdoms- og idrettsutvalget, Sundvollen Vel, jordstyret, friluftsnemnda og Universitetet til uttalelse.

VEDTAK:

Som innstilling.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD


John Holten
formann


R.V. Herdlevær
reguleringsjef

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR SUNDVOLLEN

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- § 2. Område for terrasse- og rekkehusbebyggelse.
- Terrassehusene føres opp med etasjeantall som vist på planen. Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.
 - Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.
 - Terrassehus og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
 - Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- § 3. Område for frittliggende eneboliger.
- I området kan oppføres bolighus i inntil $1\frac{1}{2}$ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
 - Bygningenes samlede grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
 - Garasjer skal oppføres som tilbygg til bolighuset der det er mulig, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
 - Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- § 4. Område for offentlig bebyggelse.
- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- § 5. Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.
- Forretningsbygg skal oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
 - Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

23. januar 1975

13.mars 1975.

AEC/VM Jnr. 358/75.

Ringerike Kommune
Reguleringsjefen
Rådhuset
3500 Hønefoss.

Reguleringsplan Sundvollen.

Deres skriv av 12/2-1975.

Universitetets Oldsaksamling kjenner ikke til fornminner i reguleringsområdet, med unntakelse av helle-ristningssteinen ved Sundvollen gamle skole, som vel fortsatt ligger trygt.

Arne Emil Christensen jr.