

Sak

Reguleringsplan Sollihøgda boligfelt
av Fjulsrud nr 238. Hole S.P & K
Bærherud

| Dok.nr. | Dato | Dokumentets art | Merknader |
|---------|---------|-------------------------|-----------|
| 1 | 7/2-84 | Brev Hole k. - U.O | |
| 2 | | Utskrift av møtebok | |
| 3 | | Reguleringsbestemmelser | |
| 4 | | Kartblad til 1-3 | |
| 5 | 28/1-85 | Brev U.O.-Hole k. | |



HOLE KOMMUNE

T E K N I S K K O N T O R

7

Fylkesmannen i Buskerud
Buskerud Fylkeskommune
Fylkeskonservatoren
Vegsjefen i Buskerud
Fylkeslandbruksstyret
Oldsakssamlingene

~~Telexverket~~

Ringerike Interkommunale Kraftverk
Kontaktutvalget for Sollihøgda
Foreningen til Skiidrettens Fremme

| | |
|-----------------|------------|
| OLDSAKSAMLINGEN | |
| L.nr. 002676 | 17 DEC. 84 |
| SAKSB. AEC | ARK.Nr. |

DERES REF.:

VAR REF.: BL/ggs

ARK.: 504.043

DATO: 7.12.1984

REGULERINGSPLAN FOR SOLLIHØGDA.

Bygningsrådet behandlet forslag til reguleringsplan for Sollihøgda i møte 4. desember 1984.

%%
% Vedlagt følger plankopi (svart/hvitt), saksutskrift (sak 205/84) og forslag til vedtekter.

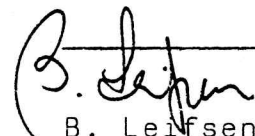
Eventuelle bemerkninger til planforslaget bes være oss i hende innen 1. februar 1984.

Henvendelser kan rettes til Bjørn Leifsen.

Hilsen


H. Dalevold
teknisk sjef

Vedlegg.


B. Leifsen
planlegger

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---------|--------------------------|--------------|-----------|
| Hole | Bygningsrådet | Herredshuset | 4.12.1984 |

②

Sak nr.

Sak 205/84 BL: Reguleringsplan for Sollihøgda -
1. gangs behandling.

Utskrift sendes: Formannskapet
Fylkesmannen i Buskerud
Vedsjefen i Buskerud
Buskerud Fylkeskommune v/utbyggingsavd.
Fylkeskonservatoren
Fylkeslandbruksstyret
Oldsaksamlingene
Televerket
Ringerike Interkommunale Kraftverk
Kommunale nemnder
Kontaktutvalget for Sollihøgda
Berørte grunneiere
Foreningen til Ski-idrettens Fremme.

Dokumenter i saken: Sak 151/84
Planforslag (Utrykt)
Vedtekter
Sak 1/84 fra Sollihøgda komiteen.

Etter innledende arbeidssaker og befaringer kan planen nå legges fram for bygningsrådet for 1. gangs behandling etter bygningsloven.

I sak 151/84 ble siste detaljer i planen vurdert av bygningsrådet. Viste planforslag er i tråd med vedtak i denne saken.

Det skal forøvrig nevnes at Sollihøgda komiteen behandlet soneplanen for Sollihøgda i møte 24.9. d.å. Se vedlagte utskrift. For konsekvens for reguleringsplanen skal spesielt nevnes at de også anbefaler nordgående skiløype vist vest for boligområdet og at sørgående løyper gis kryssingsmuligheter over/under E-68 til nordgående løype.

Med hensyn til sistnevnte, vil det bli lagt fram alternative skisser i møtet, ifall dette ønskes vist i reguleringsplanen. Det er også reist spørsmål om planfri kryssing for fotgjengere og syklister, bl.a. gjennom gang/sykkelveiprogrammer og i særskilt skriv fra rådmannen vedrørende byggesøknad på gnr. 238, bnr. 16, 18, 13.

Det naturlige sted for en slik kryssing må være nærmest mulig skoler og Tursenteret for at kryssinger skal være et reelt tilbud og alternativ. Et naturlig sted da kan være på nevnte tomt.

Sign.

Utskrift sendt til

| | | | |
|---------|--------------------------|----------|-----------|
| Kommune | Styre, råd; utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---------|--------------------------|----------|-----------|

Sak nr.

Sak 205/84 forts.

P.g.a. bred riksveg, gangveg og utkjøring fra parkeringsplass, blir kryssingslengden svært lang (25 m). Alternativ vil kunne være mellom parkeringsplassen og tursenteret, Spørsmålet bør drøftes i møtet.

For at saken skal være av orienterende art ved utsendelse, gjentas her orienteringen om planen gitt i tidligere utsendelse.

Planens begrensning:

I øst begrenses planen av veien til Høymyr. I sør går grensen utenfor eiendommene langs E-68, mot friområdet. I vest går plangrensen langs E-68. I nord begrenses planen av skogområde og tildels bratt terreng.

Følgende eiendommer inngår i planen:

| Gnr. | Bnr. | Eier |
|------|-------|---------------------------|
| 238 | 1 | Nils Astrup |
| | 5 | Ole Løbben |
| | 7 | Olav Thon |
| | 9 | Sverre Nilsen |
| | 10 | Helge Skaret |
| | 11 | Thorleif Løbben |
| | 16/18 | Jan O. Myborg |
| | 25 | Olaf Løbben |
| | 29 | Elisif Thrana |
| | 33 | Jan O Nyborg |
| | 34 | Emilie & Thorvald Solheim |
| | 35 | Thorvald Solheim |
| | 39 | Hole kommune |
| | 41 | Harald Berg |
| | 43 | Jens Lassen |
| | 50 | Åge Skaret |

Sign.

Utskrift sendt til

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---------|--------------------------|----------|-----------|
|---------|--------------------------|----------|-----------|

Sak nr.

Sak 205/84 forts.

| | |
|--------|----------------------|
| 52/54 | Eva Løbben |
| 53 | Kåre M. Settevik |
| 58 | Ole Hansen |
| 61 | Jan Oddmund Nyborg |
| 63 | Emilie Solheim |
| 69 | Olav Thon |
| 73 | Thorvald Solheim |
| 180 55 | Hole & Bærum kommune |

Bebyggelsen:

Boligbebyggelsen omfatter nytt boligområde på gnr. 238, bnr. 1, eksisterende boliger, skole, forretning og bevertningssted samt kapell.

Bebyggelsens karakter er frittliggende eneboliger. I det nye boligfeltet, feltene A, B og C, er det regulert til 20 tomter.

Landbruket:

Det er ikke lagt om til omdisponering av jordbruksareal. Før skogbruket er det omdisponering av areal for det nye boligfeltet (felt A, B og C).

Vegsystemet:

Langs sørsiden av E-68 er det regulert gang- og sykkelveg. Det er foreslått sanering av avkjørsler langs hele strekningen, 3 på sørsiden og 4 på nordsiden. På sørsiden får eiendommene 238/5 og 63 felles adkomst. Videre foreslås fellesadkomst for eiendommene med gnr. 238, bnr. 33/34/73, 39, 52/54 og bygslet tomt til bestyrerbolig. Sistnevnte får adkomst over skole-tomten.

Parkeringsplassen får avkjøring fra Tjernslivegen. Avkjøring til fremtidig E-68 er regulert inn ca. 70 m vest for Tjernslivegen.

Sign.

Utskrift sendt til

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---------|--------------------------|----------|-----------|
|---------|--------------------------|----------|-----------|

Sak nr.

Sak 205/84 forts.

Avkjøringen ved tursenteret, Kapellvegen, erflyttet litt østover for å få en bedre kryssløsning. For alle eiendommene langs nordsiden av E-68, unntatt felt H, foreslås ny adkomst fra kapellvegen. Eiendommene 238/10, 41 og 5G får fellesadkomst over eiendommen 238/11. Eiendommene 238/29 og 43 (Trana og Lassen) får fellesadkomst langs ny parkeringsplass.

Kapellvegen foreslås lagt langs grensen til eiendommene i øst de første 100 m. Det vil gi bedre utnyttelse av arealet. Veien til det nye boligfeltet (A, B og C) har max. stigning 100 o/oo. 8 tomter i felt A får fellesadkomst.

For de interne veger i boligfeltet (A, B og C) og for Kapellvegen er totalbredden 8 m og byggelinjen er 8 m.

Friområder:

En korridor på 10 - 15 meters bredde mellom Kapellvegen og det nye boligfeltet er foreslått regulert til friområde for å sikre adkomsten ut til løypenettet i marka. For sydgående turtrafikk er tenkt tursti i kant av privat parkeringsplass.

Tekniske anlegg:

Vannforsyning til de nye boligene skal sikres ved borebrønner og utjammingsbasseng. Kloakkering løses i henhold til gitt avløpstillatelse.

Foruten vedtak om å sende saken ut på formell høringsrunde må det knyttes til vedtak om kryssing for skiløype og gang/sykkelveg.

- VEDTAK:
1. Det vises fotgjengerundergang ved gnr. 238, bnr. 16 og gnr. 238, bnr. 52.
 2. Det vises en mindre lekeplass/løkke ved boligfeltet.
 3. I denne omgang vises ikke planfri kryssing for skiløyper.
 4. Planen legges ut til offentlig ettersyn.

Randi Nyquist
Randi Nyquist
formann

Sign.

Det er skriftl:
L. Rytting

Utskrift sendt til

HOLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan
for:

SOLLIHØGDA BOLIGFELT

Dato for siste revisjon av planen:.....

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fellesareal for flere eiendommer

REGULERINGSFORMÅL:

§ 1. BYGGEOMRÅDER:

a. Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b. Offentlig formål

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger
- parkering

Til E-68 er det tillatt med én avkjørsel fra felt L og en fra feltene K/L. Fra feltene H og F er avkjørsel til E-68 ikke tillatt.

Parkeringsplassen sør for E-68 har avkjøring til Tjernslivegen.

§ 4. FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til tracé for tur- og skiløype. Nødvendige byggverk og anlegg, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 5. ANDRE FORHOLD

a. Avkjørselsforhold.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i Veglovens § 31).

b. Inndeling i gangveger, kjøreveger m.m.

Trafikkområdet skal omarbeides med den inndeling av kjøreveg og gang/sykkelveg som er vist på planen.

c. Bebyggelsens karakter.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. I områdene på planen benevnt A, B, C, D, E og F kan boligene kjedes sammen to og to. Øvrige bestemmelser gjelder også for disse.

Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

d. Utforming, fargevalg m.v..

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

e. Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje.

Mønehøyden skal ikke overstige 6 meter.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen og loftsetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

f. Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn byggeavstandslinjen.

§ 6. TOMTEINDELING/BEBYGGELSESPLAN.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. I området for småhus skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, garasje inkl.

§ 7. FORHOLDET MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD GRUNNAREAL PÅ DE ENKELTE TOMTER.

Bygningens grunnflate inkl. garasjer over bakkeplan må ikke være større enn utnyttelsesgrader anvist på planen.

§ 8. FELLES AVKJØRSEL FOR FLERE EIENDOMMER.

Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel for eiendommene/tomtene.

Bestyrerbolig for skolen i felt J skal ha adkomst over skoletomt, felt K, til felles avkjørsel.

§ 9. SPESIELLE BESTEMMELSER.

a. Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

b. Bevaring av eksisterende vegetasjon.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 10. FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



HOLE KOMMUNE

SOLLIHØGDAKOMITEEN

GJØSAKSAMLINGEN

J.nr. 000482

24.FEB 84

SAKSB. AEL

ARK.Nr.

Til adressatene i
vedlagte liste

DERES REF.:

VÅR REF.:

ARK.:

DATO:

Leifsen/ggs

22.2.1984

SONEPLAN FOR SOLLIHØGDA - UTSENDELSE FOR HØRING.

I henhold til vedtak i sak 5/83 i Sollihøgda komiteen sendes herved soneplanforslag for Sollihøgda ut til høring. (Se vedlagte adresseliste). Det medfølger en kort beskrivelse av planen.

Enhver høringsinstans bes se til at deres interesse- og/eller myndighetsområde er riktig ivaretatt i planen. Hvis nødvendig kan uttalelser utover de nevnte i adresselisten kontaktes direkte. Sekretariatet vil kunne være behjelpelig med å frem-skaffe (ufarvede) kopier av planen.

For Hole vil soneplanen for sitt område inngå i generalplanen, (derav tittelfeltet) og være retningsgivende for reguleringsplanen. Vedtekt til planen er ikke utformet, da dette ansees mer å være en sak for hver enkelt kommune. Kommunenes valg av behandling og formell "status" vil også måtte vurderes av dem selv.

For det videre arbeide i Sollihøgda komiteen bes uttalelsen være undertegnede i hende innen 1. juni 1984.

Med hilsen


Bjørn Leifsen
sekretær

Vedlegg.

ADRESSELISTE

Bærum kommune

Lier kommune

Oslo kommune

Hole kommune

Miljøverndepartementet, v/Markerådet og Planavdelingen (2 eks.)

Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen i Akershus

Utbyggingsavdelingen i Buskerud Fylke

Utbyggingsavdelingen i Akershus Fylke

Vegsjefen i Buskerud

Vegsjefen i Akershus

Kontaktutvalget for Sollihøgda

Oslo og Omland Friluftsråd

Oldakssamlingene

Foreningen til Skiidrettens fremme

Nils Astrup

SONEPLANFORSLAG FOR SOLLIHØGDA - BÆRUM, HOLE OG LIER KOMMUNER.

Sollihøgda komiteen har hatt som målsetting å fremme en soneplan for Sollihøgda, der arealanvendelsen kan sees i sammenheng, uavhengig av kommunegrensene.

Dette arbeidet har tatt lang tid, som hovedsakelig skyldes at det har vært tidkrevende å få bestemt de tekniske forutsetningene for ny bebyggelse. Slik avklaring av kloakkutslipp kom i årsskiftet 1983 - 84 i form av godkjent avløpstillatelse for 20 nye boliger og sanering på tur-senteret, begge beliggende på Hole-siden.

Det forventes at det blir grenseregulering mellom Hole og Lier kommuner. Begge kommunestyrene har gitt samtykke til nye grenser, og det gjenstår således bare igjen grensefastsetting i marka (oppmåling) før grensereguleringen kan formaliseres.

I soneplanen har en inntegnet den nye grensen. Tidligere har kommunene vedtatt generelle retningslinjer for utviklingen på Sollihøgda. Disse er:

1. Legge til rette for et fortsatt levedyktig lokalsamfunn med grunnlag for nødvendig lokalservice.
2. Vise boligutbygging i samsvar med de rådende vann- og kloakkforhold.
3. Ta hensyn til eksisterende forhold ved videre utbygging.
4. Legge til rette for serviceanlegg for lokalsamfunn og dagsturismen. (Gjerne kombinert løsning).
5. I denne periode ikke anvisse plass til større bedrifter av hensyn til klokkeringsmulighetene for disse og tilhørende boliger.
6. Ta utgangspunkt i tracévalg "Ia" for ny E-68 med de innkomne forslag til forbedringer. (Tunellforlengelse osv.).
7. Legge til rette for dagsturismen, men forsøke å spre løyper og parkeringsplasser. Skibakker av forskjellige slag bør antydes. Likeså områder for nær-rekreasjon.

Soneplanforslaget er i tråd med disse punktene.

DE ENKELTE PLANELEMENTENE.

Boliger.

Planforslaget viser hovedsakelig bare eksisterende boligområder, idet kloakksituasjonen spesielt ikke gir rom for nye i overskuelig fremtid. Unntak er 20 nye boliger på Hole-siden, bak tursenteret. Ytterligere nye boliger er neppe aktuelt før utslipp fra det meste av eksisterende bebyggelse blir sanert, men soneplanen viser likevel muligheten for fortetting, noe som siden bør bli den naturlige utvikling.

Industri.

Det er ikke planlagt ny industri innen området. Eksisterende industri er vist.

Forretninger, kontor.

Innenfor soneplanen ligger én bensinstasjon. Ved tursenteret er det restaurant og forretning. Bak tursenteret vil et areal bli lagt ut til ny parkeringsplass. Tursenteret har også arealer på sørsiden av E-68 som skal brukes til parkeringsplass.

Offentlige bygninger.

I soneplanen inngår eksisterende grunnskole og kapell, samt et militært område. I forbindelse med det nye boligområdet skal det bygges et klatteanlegg sørvest for tursenteret og E-68.

Trafikkområder/parkering.

Planen viser opparbeidelse av gangveg gjennom tettbebyggelsen. Ny E-68 er vist sør for bebyggelsen i henhold til tidligere vedtak. For å unngå boligområdet ved Bærumshytta, legges den her i tunnel.

Av- og påkjøringsmuligheter er vist i den nye tracèens nordre ende (Solsvingen) og ved Avtjerna. Denne vegen vil på Buskerudsiden snart bli fremmet som egen reguleringsplan.

Det er idag parkeringsmuligheter ved skytebanen, Rotaryvegen og Sollihøgda skole i tillegg til områder ved tursenteret. Det har vært ønskelig å spre parkeringsanleggene av hensyn til bebyggelsen. Planen viser derfor flere plasser. Alle plassene ligger gunstig i området med hensyn til løypenettet. Det er foreslått muligheter til opparbeidelse av parkeringsplasser

- ved foten av slalåmbakken
- ved Avertjernsmyra
- ved nedlagt sagbruk
- på myr nedenfor posthuset

Den sistnevnte kan anlegges med sprengmasser fra tunnel på ny E-68.

Totalt viser planen en stor overdekning av det antatte parkeringsbehovet, fordi det er viktig at disse mulighetene ikke blir låst. Fremtiden vil kun vise hvor mye som vil bli realisert.

Landbruk.

Jord- og skogbruksarealer er stort sett uberørt av planforslaget, bortsett fra det nye boligfeltet på 20 tomter.

Fareområder.

Eksisterende skytebane for lerdue og miniatyr er vist i planen som fareområde.

Spesialområder.

Topplatået mellom eksisterende og ny E-68, rett bak skolen legges ut til friluftsområdet. Området har landskapsmessig verdi, skogen må bevares p.g.a. siluetten.

Friområde.

Nord for E-68 ligger en liten alpinbakke. Den gis i planen mulighet til å bli utbygget til alpinanlegg med heis. Sør for E-68, inntil friluftsområdet, ligger en hoppbakke.

Både alpinanlegg som hoppbakke er tilknyttet parkeringsplass.

I forbindelse med det nye boligfeltet er det avsatt en korridor mellom dette og Kapellvegen for å sikre adkomsten mellom parkeringsplasser/tursenter og løypenettet.

Løypenett.

Eksisterende løypenett, både stier og skiløyper er vist.

Vik i Hole den 22. februar 1984

Bjørn Leifsen
sekr.

5

Hole kommune
Teknisk kontor
Hole Herredshus
3506 RØYSE

22.01.85

BL/ggs

J.nr. 2676

REGULERINGSPLAN FOR SOLLIHØGDA

Idet vi viser til deres forsendelse av 07.12.1984, vil vi få meddele at Universitetets Oldsaksamling ikke kjenner til fornminner i planområdet, Vi har derfor ingen innvendinger mot at arbeidet kommer til utførelse.

Dersom det imidlertid skulle dukke fram fornminner under anleggsfasen, må arbeidet straks stanses, og Oldsaksamlingen varsles.

Vennlig hilsen

Arne Emil Christensen
Førstekonservator

Inger Liv G. Lund