

Kommunedelplan for Sollihøgda

Planbeskrivelse og KU

INNHALDSFORTEGNELSE

1	FORMÅL OG BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
1.1	Innledning	4
1.2	Endring av plan i hht vedtak av KMD den 27.06.2018.	4
1.3	Bakgrunn for utarbeidelse av kommunedelplan for Sollihøgda	5
1.4	Mål og visjon for arbeidet.....	6
1.5	Planprosessen	8
1.6	Overordnede føringer for planarbeidet	10
1.7	Gjeldende arealplaner	11
1.8	Planer og prosjekter det skal tas hensyn til i planarbeidet.....	13
2	SOLLIHØGDA FRAM MOT 2044.....	15
2.1	Sollihøgda i dag	15
2.2	Drivkrefter og overordnede rammer for fremtidig utvikling	16
2.3	Hva innebærer veksten for Sollihøgda?	17
3	KONSEKVENsutREDNING	20
3.1	Krav om konsekvensutredning	20
3.2	Metode.....	20
3.3	Samlet vurdering og anbefaling til planforslaget	24
4	PLANFORSLAGET	26

4.1	Hovedgrep	26
4.2	Hovedtema	26
4.3	Risiko og sårbarhet – Hensynssoner	34

VEDLEGG

Vedlegg 1 Oppsummering av merknader til planprogrammet med forslagsstillers kommentarer.

Vedlegg 2 Oppsummering fra folkemøte 18.03.2014

Vedlegg 3 Oppsummering av overordnede føringer for planarbeidet

Vedlegg 4 Befolkningsutvikling

Vedlegg 5 Konsekvensutredning

Vedlegg 6 ROS-analyse

Vedlegg 7 Temakart stier-løyper – arbeidsdokument fra planarbeidet

1 FORMÅL OG BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

1.1 INNLEDNING

Sollihøgda ligger helt sør i Hole kommune og grenser til Bærum og Lier kommuner. Tettstedet har 268 innbyggere (SSB 1.1.2015). Sollihøgda er, og har vært, et populært utgangspunkt for friluftsliv med et omfattende skiløypenett på Krokskogen og i Vestmarka.

Kommunedelplan for Sollihøgda består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning. Plankartet viser arealbrukskategoriene med utfyllende bestemmelser. Kartet og bestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommunedelplanen. Planbeskrivelsen beskriver bakgrunn for planarbeidet, samt belyser og begrunner de vurderinger som ligger til grunn for plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen omfatter også en konsekvensutredning. Planarbeidet kan kort beskrives som en revisjon av deler av eksisterende kommuneplan. Det er også ønskelig at kommunedelplanen skal erstatte deler av reguleringsplan for Sollihøgda plan ID_198701. Kommunedelplanen skal styrke utviklingen av Sollihøgda som et tettsted over en periode på 20-30 år. Rammer for planarbeidet er gitt i Planprogram for Sollihøgda, vedtatt 16.06.2014. Planarbeidets avgrensning, slik det er gitt i planprogrammet er vist i figur 3.

1.2 ENDRING AV PLAN I HHT VEDTAK AV KMD DEN 27.06.2018.

Etter behandling av fylkesmannens innsigelser til planen har KMD gjort følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd endrer Kommunal- og moderniseringsdepartementet kommunedelplan for Sollihøgda slik at områdene B2, B3 og B4 vises som LNF områder i planen.

Vedtaket bygger på følgende konklusjon:

Konklusjon

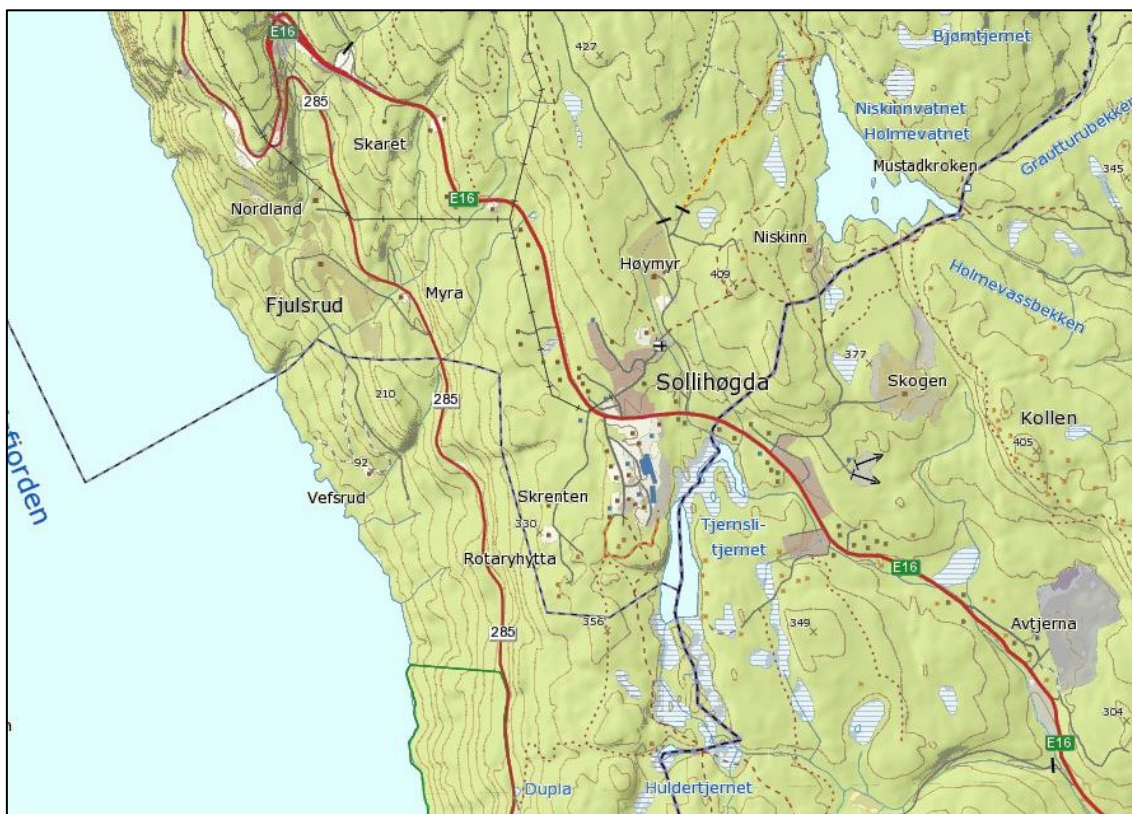
En videreutvikling av Sollihøgda tettsted bør i hovedsak skje gjennom fortetting og høyere arealutnyttelse i eksisterende boligområder, og i områder som det ikke er fremmet innsigelse til. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner derfor ikke forslag til nye boligområder B2, B3 og B4, som Fylkesmannen i Buskerud har fremmet innsigelse til. For å imøtekomme Hole kommunes ønske om en begrenset utvikling av området, åpner departementet likevel for at kommunen kan fremme reguleringsforslag for et mindre areal på til sammen inntill 50 dekar innenfor de aktuelle delområdene (B2, B3 og B4).

Fylkesmannens innsigelse er med dette tatt delvis til følge.

Dersom Hole kommune ved senere kommuneplanruller innsker å legge til rette for mer utbygging på Sollihøgda enn det vedtatt plan og departementets vedtak åpner for, må

dette vurderes i en regional sammenheng og i lys av endelige planer for utvikling av Sundvollen tettsted som følge av etablering av ny InterCity-stasjon på Ringeriksbanen.

Planbeskrivelsen er ikke endret utover ovennevnte avsnitt.



Figur 1 Oversiktskart over Sollihøgda. Kilde: Holde kommune

1.3 BAKGRUNN FOR UTARBEIDELSE AV KOMMUNEDELPLAN FOR SOLLIØGDA

Hensikten med å lage en kommunedelplan for Sollihøgda er å legge til rette for en utvikling av tettstedet med et perspektiv på 30 år. Omlegging av E16 utenom tettstedet muliggjør en utvikling av tettstedet, med fokus på boligutbygging og å sikre interesser knyttet til friluftsliv. Det er også interesser knyttet til videre bruk av næringsarealene på Sollihøgda.

Innbyggertallet i Hole kommune er pr. 1.1.2015 6698 innbyggere (SSB, 1.1.2015). Vekstmålet er maks 2 % økning i befolkningen pr. år. Veksten i perioden 2012-2015 var 2,23, 2,0 og 1,5 % pr. år. Det er vedtatt at hoveddelen av veksten i Hole kommune skal skje i Vik og på Sundvollen, samtidig som det er ønskelig å tilrettelegge for vekst også andre steder i kommunen. I henhold til kommuneplanens mål vil det derfor være snakk om et begrenset antall boliger per år på Sollihøgda. Kommuneplanen angir at for

Sollihøgda skal veksten skje gjennom utbygging av eneboliger, men dette er seinere nyansert slik at det i planen legges opp til en mer differensiert utbygging med blanding av boligtyper.

Gjennom planarbeidet for Sollihøgda og tilsvarende prosesser for Vik og Sundvollen er det sett på ulike vekstfordelinger mellom tettstedene i Hole kommune. Det ble først sett på en utbygging av om lag 120-150 nye boliger på Sollihøgda, basert på at 5 % av veksten i kommunen skulle legges hit. I plan- og miljøstyrets møte 11.06.2015 ble vekstmålet for Sollihøgda endret til at om lag 10 % av veksten i kommunen skal skje her. Dette vil omfatte en befolkningsvekst på ca. 535 innbyggere og et behov for vel 240 boliger. Bakgrunnen for endringen er blant annet behov for oppgradering av teknisk infrastruktur, med store økonomiske investeringer.

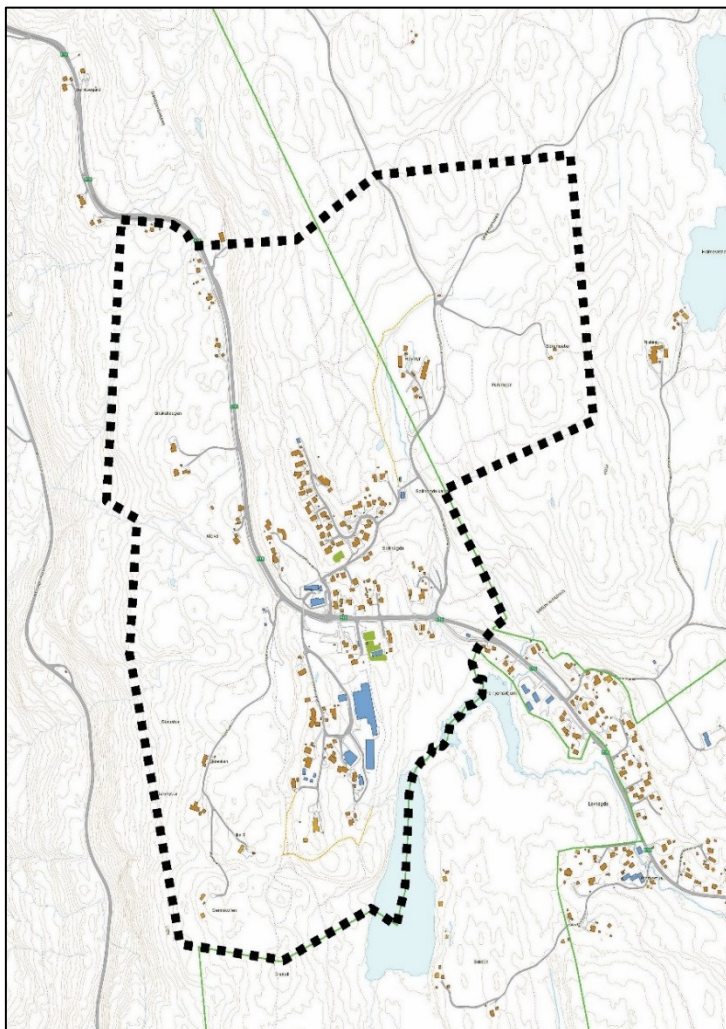
1.4 MÅL OG VISJON FOR ARBEIDET

Gjennom kommunedelplan for Sollihøgda er det et ønske om å fastsette overordnede prinsipper for tettstedet med omkringliggende arealer før en går i gang med en eller flere detaljreguleringer. Gjennom planarbeidet er det diskutert og vurdert hvilke områder det er aktuelt å tilrettelegge for videre utbygging, og hvilken vekst det skal legges til rette for.

Kommunedelplanen omhandler overordnede prinsipper knyttet til offentlig og private utbyggingsområder, næringsområder, grøntstruktur, friområder med mer. Kommunedelplanen vil være et viktig strategidokument for framtidig utvikling i området etter at E16 er lagt i tunnel og dagens veg blir lokalveg. Dette åpner for helt andre perspektiver både i forhold til livskvalitet, muligheter for boligbygging og for lokalsamfunnsutvikling. Sollihøgda som utfartsområde særlig på vinteren, er et viktig aspekt her.



Figur 2 Til venstre ses turstier på Sollihøgda. Sollihøgda har et stort nettverk av stier og skiløyper. Til høyre Sollihøgda kapell.



Figur 3 Planavgrensning for kommunedelplan for Sollihøgda slik det er vist i planprogrammet. Markagrensa er vist med grønt.

1.5 PLANPROSESSEN

Organisering

Hole kommune er tiltakshaver for planarbeidet. Jfr. Plan- og bygningslovens (Pbl) § 9-1 er det kommunestyret som har ansvar for å lede all kommuneplanlegging, og som styrer planarbeidet. Sweco Norge AS er engasjert som konsulent for å produsere planmaterialet.

Oppstart

I forbindelse med utarbeidelsen av planprogrammet, har Miljøverndepartementet gitt Hole kommune tillatelse etter Markaloven til igangsetting av arbeid med kommunedelplan på Sollihøgda innenfor lovens rammer og øvrige bestemmelser. Dette gjelder et område ved Høymyr som inngår i Marka. Departementet har gitt sine forutsetninger i brev av 20.11.2013. Disse forutsetningene er innbakt i forslag til utredningsprogram.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.12.2013, med frist for å komme med innspill til planprogrammet innen 14.2.2014. Det kom inn 11 merknader til forslaget. Av disse var fem private arealinnspill, 4 private mer generelle innspill og 4 innspill fra offentlige etater. En oppsummering av merknadene med forslagsstillers kommentarer er gitt i vedlegg 1. Følgende kom med innspill til planarbeidet:

1. NVE
2. Statens vegvesen
3. Buskerud Fylkeskommune
4. Fylkesmannen i Buskerud
5. Skiforeningen
6. Lerefaldet Invest
7. Franzefoss Pukk
8. Nils Astrup
9. Niels Lassen
10. Ole Arnt og Grete Westberg
11. Anonymt innspill

Planprogram

Fastsatt planprogram skisserer hvordan planarbeidet skal legges opp og hvilke utredningstema som skal gjennomgås.

Medvirkning

Det ble arrangert folkemøte 18.mars 2014 på Banestua på Sollihøgda. Det ble informert om planarbeidet samt gjennomført workshop for innspill. Møtet var godt besøkt og det kom fram mange innspill om ønsket framtidig utvikling. Innspillene er oppsummert i vedlegg 2. Resultatene fra dette arbeidet er omtalt i planen og forsøkt hensyntatt i den grad det er mulig.

Et hovedpunkt var at de frammøtte ønsker at Sollihøgda, etter at vegen er lagt i tunnel, skal bli et sted med identitet i langt større grad enn i dag. I dette ligger at områdene nord og sør for dagens E16 vil ha godt potensiale til å bindes mer sammen. Faktorer som at Sollihøgda skal være et samlingssted for befolkningen, ønske om økt boligbygging og en mer differensiert boligmasse ble tatt opp. Friluftsliv, tilrettelegging for ski og et estetisk hyggeligere nærmiljø, oppfattes som en svært viktig del av Sollihøgda-samfunnet og dette ble vektlagt av mange. Det kom også inn kreative innspill om framtidige friluftskorridorer, som blant annet vil kunne bedre tilgjengeligheten mot Vestmarka. Det er ikke ønskelig med en storstilt satsing på næringsvirksomhet. Det er viktig at barnehagen opprettholdes.



Figur 4 Engasjerte beboere kom med innspill

På grunn av at det i forbindelse med oppstart av planarbeidet var kommet få arealinnspill til planarbeidet, ble det i perioden 12.9.2014-14.10.2014 tilrettelagt for å komme med ytterligere innspill til fremtidig bruk av arealer. Kommunen har også gjennomført møter med enkelte grunneiere/interessenter.

Politisk prosess

Politisk styringsgruppe for arbeidet har vært plan- og miljøstyret. Saken er diskutert i møter 18.8.2014 og 16.2.2015 og ett 1. utkast til kommunedelplan ble behandlet av Plan- og miljøstyret 11.06.2015. På dette siste møtet ble det vedtatt å øke vekstandelen på Sollihøgda fra 5 til 10 % samt at det ble gitt en rekke føringer der en ønsket flere utbyggingsområder, endringer i grøntkorridorer, næringsområder, sentrumsområder og områder for annen bebyggelse m.m.

Andre aktører og regionale fora

I arbeidet med planen er det søkt innspill fra aktuelle parter ved å trekke disse aktivt med i planarbeidet. Et tidlig utkast til kommunedelplan ble lagt fram for Planforum Buskerud 18.11.2014, for å få innspill fra Statens Vegvesen, Buskerud fylkeskommune, og Fylkesmannen i Buskerud. Det er i tillegg avholdt eget særmøte med Statens vegvesen. Planen har gjennomgått vesentlige endringer siden den ble lagt fram for regionale fora.

Høring og vedtak av planforslaget

Forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning legges ut på høring fra 14.august til 25.september 2015. Etter offentlig ettersyn vil kommunen fatte vedtak av planen. Endelig planvedtak må stadfestes av Klima- og miljødepartementet, da deler av planområdet ligger innenfor Markagrensa.

1.6 OVERORDNETE FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir en rekke bestemmelser i forhold til gjennomføring av planarbeid. I tillegg foreligger det ulike nasjonale, regionale og lokale føringer som legges til grunn for planarbeidet. Dette kan blant annet være nasjonale føringer vedtatt av Stortinget, som for eksempel lover, statlige planretningslinjer og bestemmelser. I tillegg foreligger fylkeskommunale planer og planstrategier. Kommunen har også en rekke planer og utredninger som planarbeidet forholder seg til.

Nasjonale føringer

- Plan- og bygningsloven
- Markaloven
- Friluftsløven
- Naturmangfoldloven
- Forurensingsloven
- Statlige planretningslinjer
- Med flere

Fylkeskommunale føringer

- Regional planstrategi for Buskerud
- Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur

Kommunale føringer

- Kommuneplan 2009-2019
- Planstrategi
- Kommunedelplan for energi og klima
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Boligsosial handlingsplan
- Pleie og omsorgsplan
- Overordnet sektorplan for oppvekst i Hole kommune
- Trafikksikkerhetsplan 2011-2018

En oppsummering av de overordnede føringene er gitt i vedlegg 3.

1.7 GJELDENE AREALPLANER

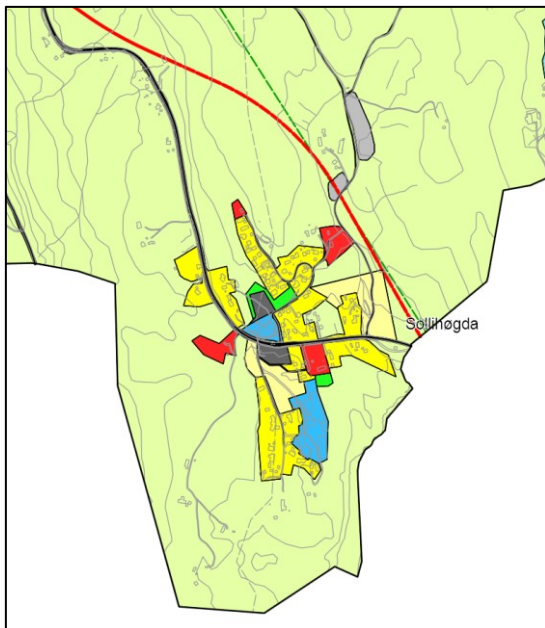
Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 02.02.2009, og gjelder for perioden fram til 2019. Kommuneplanen angir satsingsområder og omtaler målene for befolkningsvekst. De tre hovedmålene i kommuneplanen er:

- Barn og unge og deres oppvekstmiljø
- Næringsutvikling
- Det gode liv basert på kultur og natur

Vedtatte mål i kommuneplanen tar særlig for seg utviklingen av Vik og Sundvollen, men har også indirekte konsekvenser for Sollihøgda:

- I vedtatt plan skal befolkningsveksten i kommunen per år ikke overstige 2 %.
- Veksten skal i stor grad skje i tilknytning til tettstedene Vik og Sundvollen.
- Hole skal være egen kommune, men en skal likevel jobbe for rasjonelle løsninger på tvers av kommunegrensene.
- Det skal jobbes aktivt med å tilføre kommunen ny næringsvirksomhet.
- Bærekraftig utvikling skal være en premiss for utviklingen i Hole.
- Det skal være et bevisst engasjement rettet mot barn og unge, særlig aldersgruppen 13-19 år.

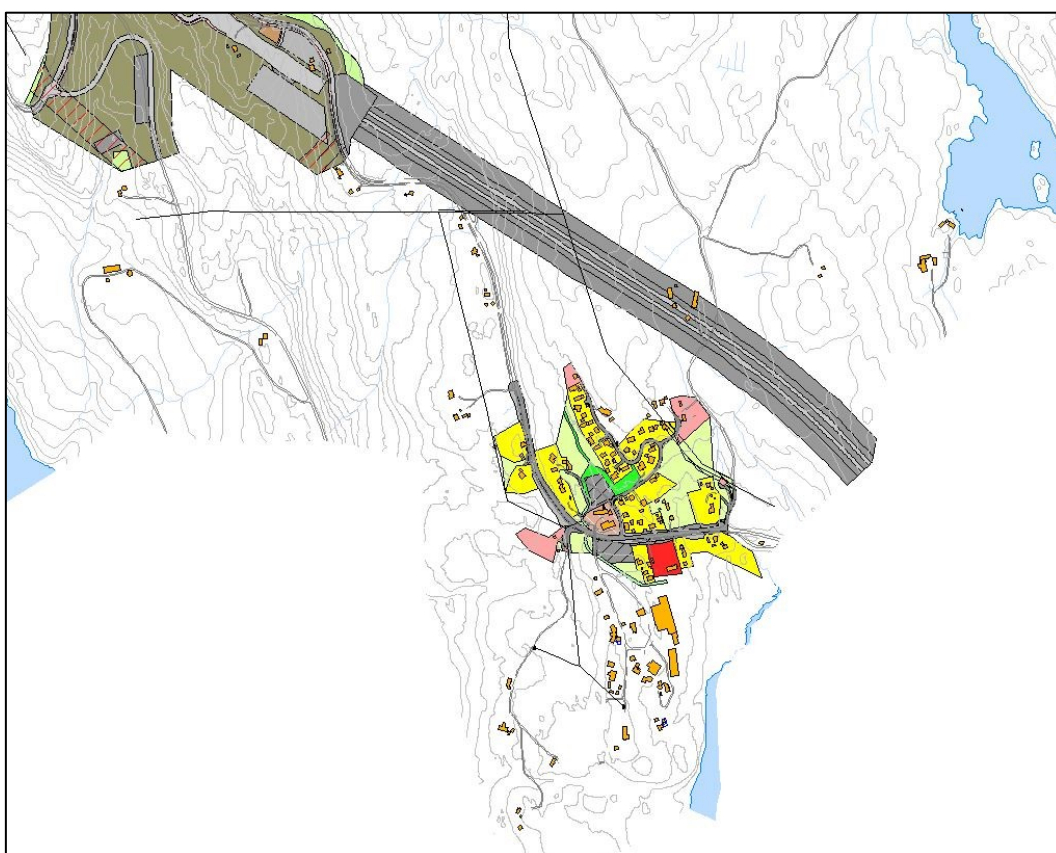


Figur 5 Gjeldende kommuneplan.

Reguleringsplaner for Sollihøgda

Figur 6 viser gjeldende reguleringer for Sollihøgda. Kun deler av planområdet er regulert. Planområdet berører følgende reguleringsplaner:

- Plannummer 201103 E16 Bærum grense – Skaret, under bakkenivå. Vedtatt 10.06.2013. Planen består av plankart og bestemmelser. Planen skal være fortsatt gjeldende.
- Plannummer 198701 Sollihøgda, bakkenivå. Vedtatt 28.9.1987. Planen består av plankart og bestemmelser. I forbindelse med planarbeidet blir det vurdert om kommunedelplanen skal erstatte hele eller deler av denne reguleringsplanen.



Figur 6 Reguleringsplaner som dekker Sollihøgda. Kilde: Hole kommune.

1.8 PLANER OG PROSJEKTER DET SKAL TAS HENSYN TIL I PLANARBEIDET

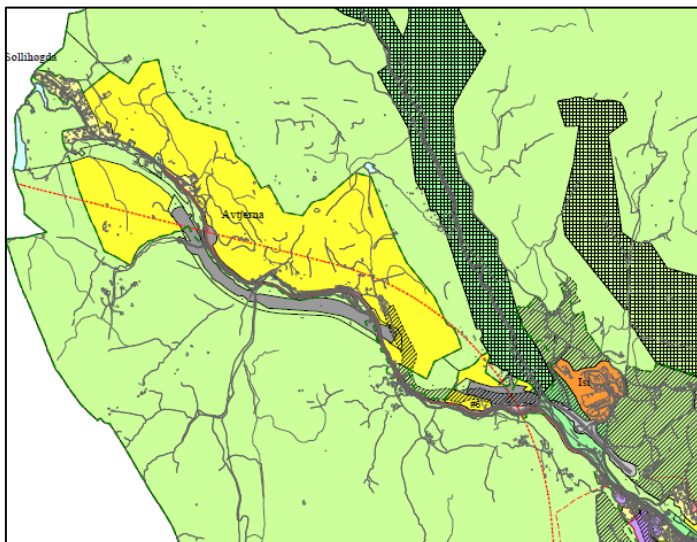
E16 Bjørum – Skaret

Trafikken på E16 er ca. 10 500 kjøretøy per døgn over Sollihøgda (2012), langt høyere på utfartsdager (særlig fredag ettermiddag og søndag ettermiddag). Delstrekningen fra Bjørum til Skaret planlegges bygget som en firefelts motorveg, og traseen over Sollihøgda er planlagt som tunnel. Kommunedelplan for ny trasé på strekningen ble vedtatt av Miljøverndepartementet 19.6 2009. Reguleringsplanen ble vedtatt i kommunestyret i Hole 10.6.2013 og i kommunestyret i Bærum den 18.6.2013. Prosjektet er prioritert i Nasjonal transportplan (NTP), og det er forutsatt at prosjektet skal delfinansieres med bompenger. I 2011 ble det etablert et bompengeselskap som lånefinansierer den videre planleggingen. Forutsatt endelige vedtak knyttet til blant annet bompengefinansiering, forventes byggestart i 2017.

Planer i Bærum kommune (Avtjerna)

I dag er det spredt, eldre randbebyggelse langs E16 på Bærumsiden av kommunegrensa mot Hole. I Bærum kommune sin kommuneplan, legges det opp til en vekst på ca. 450 boliger per år, mens i forslag til ny kommuneplan for 2015-2030 (høringsutgave) er det lagt opp til en vekst på 600 boliger per år. Forslag til ny arealdel følger opp arealstrategiene ved at det legges til rette for ny boligbygging i hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum. Avtjerna inngår som en langsiktig utbyggingsmulighet (etter 2030). Det inngår rekkefølgekrav som innebærer at før Avtjerna kan utbygges, skal nærmere rammer og rekkefølgebestemmelser for utbyggingen være fastsatt i kommune-, kommunedel- eller reguleringsplaner. I disse planene må tilfredsstillende samlet transportløsning for området, inkludert etablering av en effektiv kollektivløsning, herunder baneløsning, være sikret og finansiert før utbygging godkjennes og være etablert når boligområdet tas i bruk.

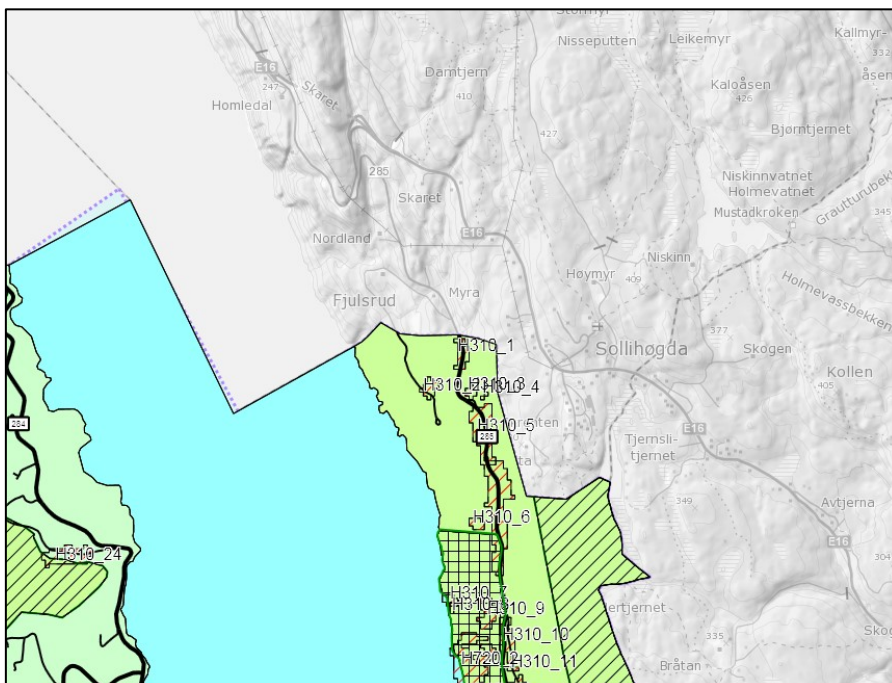
En utbygging av Avtjerna vil ha stor betydning for Holes del av Sollihøgda, og det kan tenkes at dette legger økt vekstpress også på Holesiden av grensen. Ved en eventuell utbygging kan området gradvis smelte sammen med arealer ved Avtjerna.



Figur 7 Utsnitt fra forslag til kommuneplan for Bærum 2015-2030. Avtjerna inngår som langsiktig utbyggingsmulighet (etter 2030). Kilde: Bærum kommune, Forslag til kommuneplanens arealdel.

Planer i Lier kommune

En kjenner ikke til at det er konkrete planer for de områdene av Lier kommune som grenser inn mot Sollihøgda. Disse områdene er angitt som LNF-områder i kommuneplanens arealdel.



Figur 8 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan for Lier. Kilde: Lier kommune (kartinnsyn)

2 SOLLIHØGDA FRAM MOT 2044

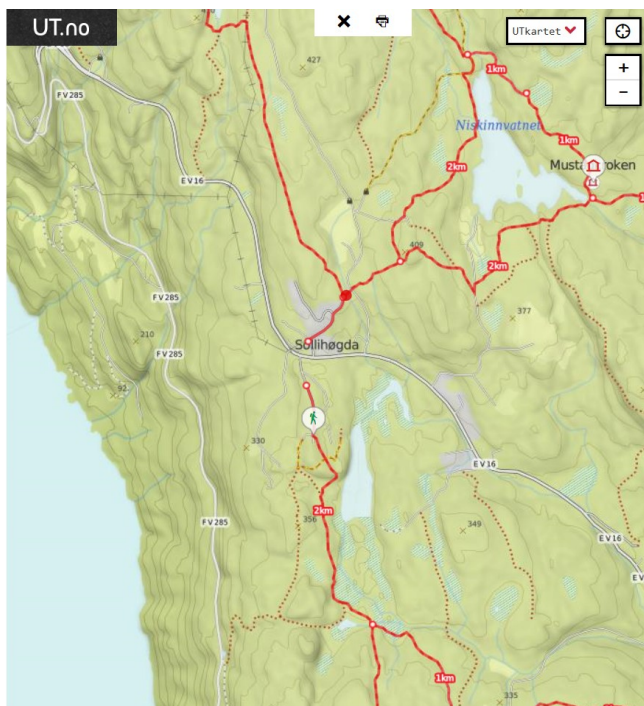
2.1 SOLLIHØGDA I DAG

Hole kommune er en del av Ringeriksregionen. Sollihøgda ligger langs E16s høyeste punkt mellom Hønefoss og Sandvika, og vender seg i like stor grad sørover mot Bærum i og med at kommune- og fylkesgrensen går helt inntil. På Sollihøgda bor det 268 mennesker (innenfor Hole kommune) per 2015. Tettstedet er lite og det er utelukkende eneboliger i området. Den største utbyggingen på Sollihøgda skjedde i slutten av 1980- og begynnelsen av 1990-tallet, da Hole kommune regulerte et større utbyggingsområde langs Fagerliveien. I etterkant av dette, er det ikke regulert nye boligområder i området og det har i liten grad skjedd fortetting.

E16 deler tettstedet Sollihøgda i to og har i mange år vært en stor barriere for ytterligere samfunnsutvikling i området. Et forslag til reguleringsplan som åpnet for boligbygging mellom E16 og Sollihøgda kapell ble møtt med innsigelse av regionale vegmyndigheter. Det er ikke å forvente at en kan få godkjent hverken nye boligområder eller enkeltboliger i planområdet før ny E16 er på plass.

Det er barnehage og kapell innenfor planområdet, men utover dette er det få møteplasser for befolkningen som bor der og for besøkende. Det er lite næringsvirksomhet, kun et Tursenter med varierende drift samt noe industrivirksomhet (lager). Dagens næringsarealer knyttet til reiseliv ligger nord for E16, industri sør for E16. Det er gitt signaler fra næringsdrivende om at en ønsker å utvide næringsarealene på sørsiden av E16.

Sollihøgda har en viktig funksjon knyttet til friluft og rekreasjon. Sollihøgda utgjør en regional friluftskorridor mellom Vestmarka og Krokskogen, med et tett nettverk av stier og skiløyper, særlig på nordsida av E16. Sollihøgda preges av at det er et friluftsområde og et område for særlig helgeutfart. På en vanlig skisøndag på vinteren syder det av liv på Sollihøgda. Det velkjente turrennet Grenaderløpet har i mange år passert Sollihøgda. Tidligere krysset løypa E16, nå i gangvegbru/skibru over E16 ved Sollihøgda Tursenter. Ved Høymyr er det anlagt lysløype 3 km langs Djupdalsveien, lysløype ned til Sollihøgda Kapell og et område for skileik. Eksisterende stinett er angitt på figuren nedenfor og detaljert sti-/løypenett i vedlegg.



Figur 9 Overordnet sti- og løypenett på Sollihøgda. Kilde: ut.no

Sollihøgda ligger langs E16, og har god biltilgjengelighet. Reisetid til Hønefoss med bil er ca 22 minutter, til Sandvika ca 13 minutter og Oslo ca 23 minutter. På utfartsdager og i rushtida økes reisetiden betraktelig. Kollektivt betjenes Sollihøgda av buss, med TIMEkspressen mellom Hønefoss og Oslo. Alle avganger stopper på Sollihøgda, og det er 22 avganger i hver retning på hverdager. Det er egen skolebuss som bringer skoleelever fra Sollihøgda til Sundvollen og Vik. Skiforeningen har skibuss til Sollihøgda i helgene fra januar til og med palmehelgen i påsken.

Sollihøgda har dårlige løsninger for vann og avløp. Dagens renseanlegg og ledningsnett holder ikke godkjent standard. Renseanlegget på Hole-sida tar kun gråvann. Svartvann tas hånd om i tette tanker. Alle husstandene i boligfeltet ved Fagerliveien samt Tursenteret er koblet til kommunalt avløp. Øvrige husstander har private løsninger med tett tank. Noen få private bygg like over fylkesgrensa er koblet på Bærum kommunes renseanlegg gjennom ledning langs vegen. Ingen husstander fra Hole kommune. Når det gjelder drikkevann, er det borrevann til boligfeltet ved Fagerliveien. Det er god kvalitet og kapasitet på dette, men det er høyt kalkinnhold i vannet. Det er noe problemer med enkelte private brønner som ligger utsatt til for forurensning.

2.2 DRIVKREFTER OG OVERORDNEDE RAMMER FOR FREMTIDIG UTVIKLING

Den viktigste drivkraften for utvikling av Sollihøgda vil være omleggingen av E16. Før E16 er lagt om, kan en ikke forvente å få godkjent hverken nye bolig- og/eller næringsarealer på Sollihøgda og heller ikke få til den nødvendige stedsutvikling.

Fremtidig utbygging av Avtjerna kan også være en drivkraft for utviklingen av Sollihøgda.

Kommunedelplanen skal ha et perspektiv på 30 år. Det er vedtatt at hoveddelen av befolkningsveksten i Hole skal skje i Vik og på Sundvollen. I henhold til kommuneplanens mål og seinere politiske føringer, vil det for Sollihøgda sitt vedkommende, være snakk om bygging av om lag 10 boliger/år i 30 års perioden. Det er derfor nødvendig å lage en kommunedelplan for tettstedet for blant annet å utrede framtidige boligarealer og de viktige friluftinteressene i området.

I forbindelse med de tre kommunedelplanene for Vik, Sundvollen og Sollihøgda er det sett nærmere på hvordan befolkningsveksten i kommunen skal fordeles, og i denne forbindelse har plan- og miljøstyret sagt at ca. 10 % av veksten skal skje på Sollihøgda. En vekst vil ha betydning for en rekke områder, som er nærmere omtalt nedenfor.

2.3 HVA INNEBÆRER VEKSTEN FOR SOLLIHØGDA?

I det etterfølgende er det sett nærmere på hvilke behov den fremtidige veksten medfører i forhold til innbyggertall, boliger, barnehage- og skoleplasser etc. Det vises også til oversikt i vedlegg 4 Befolkningsutvikling.

Innbyggertall og boligbehov

Med 10 % av befolkningsveksten lagt til Sollihøgda, innebærer dette en økning i innbyggertallet fra ca 260 til snaut 800 innbyggere over de neste 30 årene. Basert på gjennomsnittlig antall personer per husholdning (SSB 2013) gir dette et behov for ca 240 boliger på Sollihøgda i 30 års perioden. Kommuneplanen angir at for Sollihøgda skal veksten skje gjennom utbygging av eneboliger. Gjennom planprosessen, blant annet på folkemøtet 18.3.2014, har det kommet fram at det er ønskelig med en mer differensiert boligbygging der det også legges til rette for andre typer boliger og leiligheter. Det er få småbarnsfamilier på Sollihøgda og det er sterkt ønskelig med vekst i befolkningen for å unngå ytterligere forgubbing. En variert bygningsmasse vil bidra til å gjøre Sollihøgda attraktivt for en større andel av befolkningen. For eksempel vil en økt andel eldre på sikt ha behov for andre boligtyper, som igjen innebærer at et større antall eneboliger vil komme på salg. Det vil være økt behov for mindre boligheter som er egnet for både eldre og yngre småbarnsfamilier som ønsker å komme inn på boligmarkedet, eller for husstander med færre medlemmer. Ved tilrettelegging for en blandet boligtype, bestående av eneboliger og for eksempel rekkehus, krever dette at om lag 180 daa avsettes til fremtidig byggeformål. For boligbygging vil det på kort sikt være naturlig med en fortetting innenfor eksisterende boligområder, samt på lengre sikt nye arealer som oppfyller de mål kommunen har satt og de rammer andre myndigheter gir.

Offentlig og privat tjenesteyting, samt næringsutvikling

Med den forventete befolkningsveksten i Hole kommune i 30 års perioden, er det totalt sett behov for å øke antall barnehageplasser i kommunen, fra dagens ca 500 plasser til ca 700 plasser i 2043. Tallene baserer seg på aldersfordeling og beregning av

prosentandel i forhold til befolkninger (SSB, 2013). Befolkningsveksten medfører fortsatt behov for barnehage på Sollihøgda. I dag er det 42 barnehageplasser på Sollihøgda. Disse brukes i stor grad av personer som bor andre steder i bygda. Med 10 % av veksten lagt til Sollihøgda viser beregningene av aldersfordelingen at dagens barnehage må bygges ut, eller det må etableres en ny barnehage på Sollihøgda.

Når det gjelder skoletilbud legges det opp til at skoleelever fortsatt fraktes til andre skoler i kommunen, det vil si til barneskole i Sundvollen og ungdomsskole på Vik. Totalt sett forventes antall barn i barnetrinn i Hole kommune å stige fra ca 550 i 2013 til ca 950 i 2043.

Økt befolkning i kommunen krever også andre servicetilbud, som lege, fysioterapi etc. Vik skal være kommunesenter i Hole, og hoveddelen av offentlig og privat service legges hit. For Sollihøgda er det på sikt aktuelt å legge til rette for noe lokal service, for eksempel butikk og service knyttet til friluftslivsinteresser. Dette vil imidlertid være en begrenset utvikling.

Transportsystem

Trase for ny E16 er vedtatt, og det antas byggestart tidligst i 2017. Den barrieren som E16 har utgjort, vil bli borte når ny E16 er ferdigstilt. Dagens E16 blir lokalveg, samt omkjøringsveg ved stenging av ny tunnel i begge retninger. Det vil være viktig å få til en god vegløsning med tilpasninger til lokal bruk, utseende med mer, slik at vegen har preg av å være lokalveg samtidig som det kan gi et godt potensiale for å knytte de ulike delene av Sollihøgda til et bedre og samlet tettsted. Interne veger, gangveger og stier, i tillegg til møteplasser og fellesområder vil kunne bidra til at en gunstig utvikling med hensyn til det sosiale liv på stedet. Tilgang til kollektivtransport må opprettholdes. Det antas at ny utvikling forutsetter at ny E16 er på plass.

Grønnstruktur og friluftsliv

Sollihøgdas kvaliteter knyttet til grønnstruktur og friluftsliv skal ivaretas og styrkes gjennom planarbeidet, og Sollihøgda skal styrkes ved å gi stedet økt identitet. Økt befolkning i Hole kommune og generelt i Osloregionen sammen med dårlige snøvintre i lavlandet, gjør at Sollihøgdas betydning som regionalt viktig utfartssted til marka vil øke framover. Markagrensa vil være en ramme for framtidig utvikling. Innenfor Høyrområdet sees det på tiltak knyttet til idrett og friluftsliv, også innenfor Markagrensa, slik at dagens aktiviteter knyttet til disse temaene kan opprettholdes også i fremtiden. Det er egne plankrav i Markaloven der det kan åpnes for å planlegge tiltak som fremmer lovens formål. Dette gjelder eksempelvis stier og løyper der Klima og miljødepartementet stiller krav om reguleringsplan ved større løyper.

Andre forhold

Befolkningsvekst og utbyggingsbehov medfører konsekvenser for en rekke områder. Dette gjelder blant annet teknisk infrastruktur, kulturminner etc. Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning for planområdet, for å vurdere egnetheten av ulike delområder i forhold til framtidig vekst. Dette er nærmere omtalt i neste kapittel.

Veksten medfører utbyggingspress, og hensynet til kulturminner, friluftsområder, stier og løyper må ivaretas og sikres gjennom planarbeidet.

Ledningsnettets må fornyes og det må bygges et nytt renseanlegg, alternativt få til en samarbeidsløsning med Bærum kommune som har renseanlegg like over fylkesgrensa. I forbindelse med framtidige utbygginger må det i forkant sees på en helhetlig VA-plan og det må investeres betydelige summer i slik infrastruktur før boligbygging kan starte opp.

Gjennom planarbeidet og innspill til dette arbeidet, er det ønskelig at Toresplassveien inn til Høymyr bør legges om for å møte krav til stigningsforhold, planlagte ny bebyggelse og økt trafikk til utfartsområdet ved Høymyr. Fra kommunens side er det derfor foreslått å utvide planområdet til å omfatte en smal kile innenfor Markagrensa. Dette gjøres for å legge til rette for en forbedret vei inn til utfartsparkeringen samt at trafikken til Høymyr adskilles fra trafikk til nye, planlagte boligområder.

Dette er behandlet som et eget innspill i konsekvensutredningen og det er tatt opp med fylkesmannen at det ikke utløser ny varsling i forhold til endring av plangrense. Grunneier og veiet har uttalt seg til dette og har ingen merknader.

3 KONSEKVENsutREDNING

Utarbeidelse av kommunedelplan krever at det utføres en konsekvensutredning og ROS-analyse av forslag til utbyggingsområder. For Sollihøgda er 16 områder vurdert. Arbeidet er utført av Sweco i nært samarbeide med Hole kommune.

3.1 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Krav om konsekvensutredning følger av plan- og bygningslovens kap.4.1 § 4-2,2. ledd der det heter at kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal konsekvensutredes i forhold til hvordan planen kan påvirke miljø og samfunn. Dette betyr at nye byggeområder skal konsekvensutredes i samsvar med kravene som følger av PBL kap.4 og forskrift om konsekvensutredninger. Alle områder som tas inn i planen og der det gjøres en endring i arealbruken, skal konsekvensutredes. KU-forskriften forutsetter at planprogrammet så langt som mulig avklarer hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslag med konsekvensutredning.

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for planområdet. I det etterfølgende redegjøres det for metode og en samlet vurdering av konsekvenser. Konsekvensutredningen følger i helhet i vedlegg 5.

3.2 METODE

MD sin veileder «Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel» (2012) er brukt som grunnlag for analysen. Veilederen vektlegger at det skal gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser den aktuelle planen/endringen med fokus på strategiske problemstillinger og tema kan ha. Utredningen skal gi et godt nok grunnlag for å bestemme om det aktuelle området er egnet til foreslått arealbruk. Fordi det er kommuneplannivå, er vurderingene gjort på et overordnet nivå. Det skal redegjøres for foreliggende planforutsetninger, datagrunnlag og for de metoder som er benyttet i arbeidet.

Grunnlaget for konsekvensutredningen

Datagrunnlaget for konsekvensutredningen er eksisterende rapporter og utredninger, tidligere kartlegging, egne befaringer og materiale fra nasjonale databaser, jfr. pkt 2.4. i vedlegg 6. Dersom det er behov for ytterligere utredninger grunnet mangelfullt kunnskapsgrunnlag, er dette nevnt under omtalen av de enkelte områdene. Dette må håndteres videre i detaljreguleringen.

Utredningstemaer

I vedtatt planprogram går det fram hvilke deltemaer som skal belyses i konsekvensutredningen. Dette er:

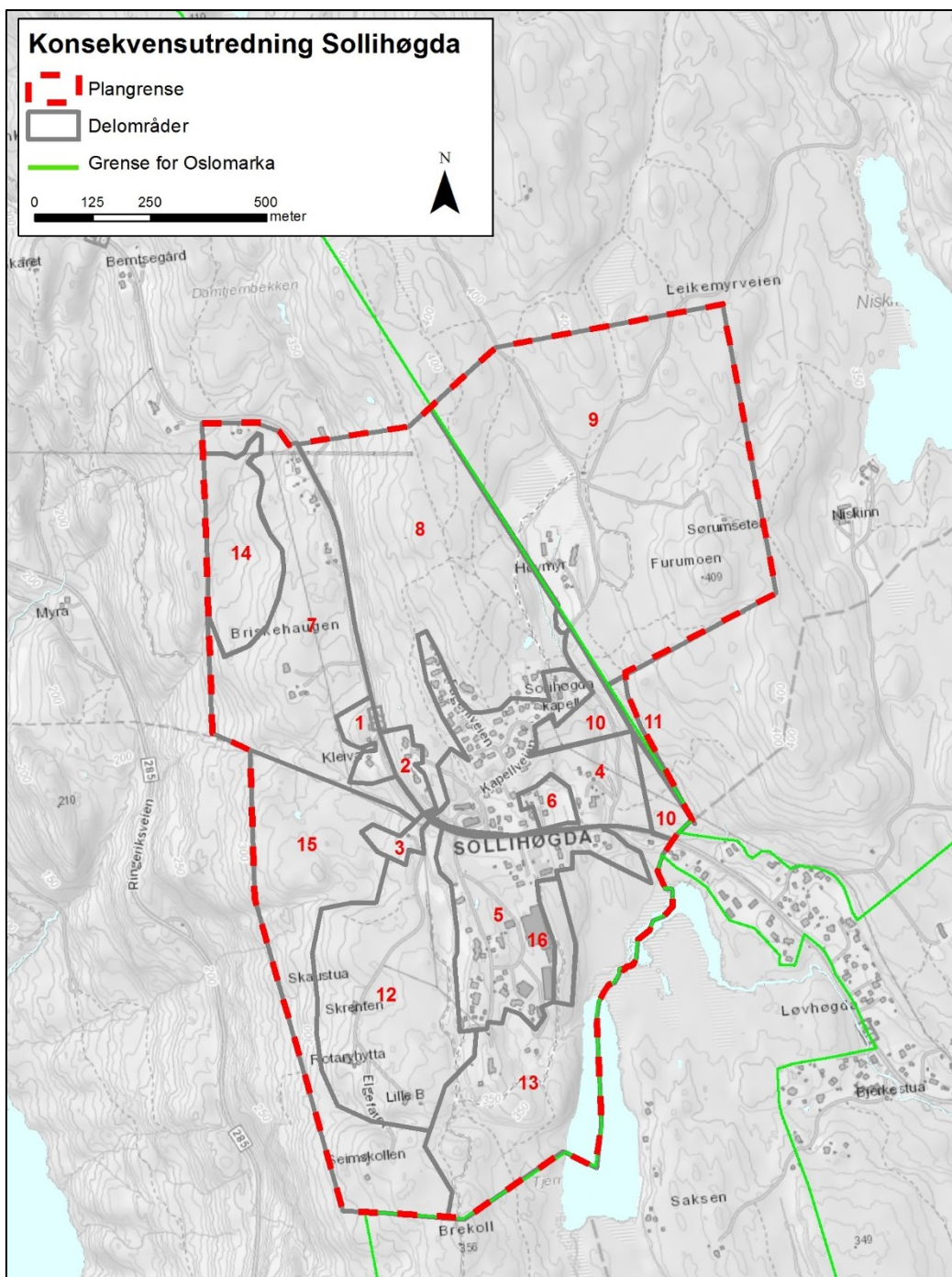
- Stedsutvikling
- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Teknisk infrastruktur
- Universell utforming

- Forurensning
- Støy
- Transportbehov, energibruk og løsninger
- Friluftsliv og tilgjengelighet til uteområder
- Befolkningens helse
- Samfunnssikkerhet og beredskap
- Klimatilpasning
- Offentlig/privat service
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Naturmangfold
- Landskap
- Jord- og skogbruk

Vurderte områder

Figur 10 og

tabell 1 viser en oversikt over områder som er vurdert i konsekvensutredningen.



Tabell 1 Områder som er vurdert i konsekvensutredningen. Arealene kan avvike noe fra forslagene som er lagt inn i planen.

Nr	Navn	Dagens formål	Foreslått formål	Areal (daa)	Konsekvensutredet
1	Kleiva	Bolig, nåværende	Bolig	113	Ja
2	Tursenteret Nord	Bolig, nåværende samt framtidig	Bolig	10	Ja
3	Rotaryveien Nord	Offentlig bebyggelse, nåværende	Som idag	7	Ja
4	Sentrale Sollihøgda	Byggeområde, nåværende og framtidig	Fortetting. Regulering av gjenværende arealer til bolig og sentrumsformål.	104	Ja
5	Sollihøgda Sør	Byggeområde, nåværende og framtidig	Fortetting, opprydding Avklaring næring, bolig, friluftsliv.	99	Ja
6	Sollihøgda Øst	LNF	Sentrum	9	Ja
7	Briskehaugen	LNF	Mulig bolig	159	Ja
8	Sollihøgda Nord	LNF	LNF, bolig	242	Ja
9	Høymyr	LNF	Offentlige formål, friluftsliv/idrett	383	Ja
10	Sollihøgda Kapell sør	LNF	Bolig	29	Ja
11	Toresplassveien øst	LNF	LNF med ny adkomst til Høymyr	6	Ja
12	Rotaryveien	LNF	Bolig	155	Ja
13	Tjernslivatn	LNF	Mulig bolig og friluftsområde	172	Ja
14	Brakamyra	LNF	Deponi innspill	56	Ja
15	Rotaryveien Vest	LNF	Mulig bolig	159	Ja
16	Norport Øst	LNF	Næring	13	Ja
	Totalt			1716	

3.3 SAMLET VURDERING OG ANBEFALING TIL PLANFORSLAGET

Det er utredet konsekvenser for 16 delområder. Det kom inn 13 merknader til planprogrammet. Planprogrammet lå ute til høring 20.12.13 – 14.02.14. Disse er oppsummert i eget vedlegg.

Det ble bedt om ytterligere arealinnspill i perioden 12.09.14 – 14.10.14. Det kom da inn 3 innspill. Det er også vært avholdt eget folkemøte i mars 2014 med god deltagelse. Referat fra møtet er gitt i vedlegg 2.

I Plan- og miljøstyrets møte 11.6.2015 ble ett 1. utkast til kommunedelplan for Sollihøgda behandlet. På møtet ble det vedtatt en rekke endringer i planutkastet. Vekstmålet for Sollihøgda ble økt fra 5 til 10 %. Dette har betydning for alle plandokumentene. Disse er omarbeidet i forhold til nytt vekstmål. Det ble også vedtatt å legge ut et planforslag med flere større i boligområder, endringer i områder med grøntstruktur og områder for næring. Disse endringene er innarbeidet i planen.

Det er utredet konsekvenser for både konkrete arealinnspill fra enkeltgrunneiere og fra kommunen. Det er sett på konsekvenser av å bygge ut øvrige områder innenfor definert planområde.

Om lag 10 % av boligveksten i kommunen i et 30 års perspektiv skal skje på Sollihøgda. Det er tatt utgangspunkt i dette i fordelingen av boliger på Sollihøgda. Veksten vil være større i perioder. Særlig fordi det sannsynligvis ikke vil åpnes for boligbygging før ny E16 er lagt i tunnel og det er uklart når denne vil stå ferdig. En annen viktig premis er at ny avløpsløsning må på plass før ytterligere boligbygging kan skje.

Det er ikke kommet innspill om utbyggingsområder vest for E16 mellom Berntsegård og Rotaryveien. Det er likevel redegjort for mulige konsekvenser ved utbygging i dette området selv om dette ligger lenger fram i tid. Det er gitt innspill om et deponi for rene masser i området. En viktig arealstrategi er å prioritere utbygginger i områder som vil styrke Sollihøgda som tettsted. Det er derfor sett på fortetting i, eller i tilknytning til, eksisterende boligområder sør og nord for E16. Arealer på begge sider av E16 er foreslått avsatt til sentrumsformål der det åpnes for tettere utbygging for å skape et bedre tettsted rundt det som etter hvert blir en lokalvei. På denne måten legges det opp til at nord- og sørsiden av veien bindes bedre sammen når E16 er lagt om.

Det er innspill om et større boligområde nord for eksisterende boliger ved Fagerliveien som anbefales tatt med videre. Det er også foreslått større arealer for å ivareta regional grønnstruktur mellom Krokskogen og Vestmarka og hensynta behov for bedre adkomst og større parkeringsarealer ved Høymyr. Et større areal ved Høymyr, som også omfatter arealer innenfor Markagrensa, foreslås regulert til idrettsanlegg m.m. Den økte bruken av Høymyr som utfartsområde kombinert med planlagte, framtidige boligarealer vest for Høymyr, utløser behov for å gjøre noe med adkomstveien. For å få til en bedre veiløsninger, legger forslaget opp til at dagens adkomst legges noe om og det må tas et lite areal innenfor Marka.

4 PLANFORSLAGET

4.1 HOVEDGREP

Planens hensikt er å tilrettelegge for en bærekraftig og miljøvennlig utvikling i Sollihøgda, med fremtidsrettet bolig- og næringsutvikling, og bomiljøer med høy kvalitet. Planen skal bidra til at stedet øker sin attraktivitet og styrker sitt omdømme.

Hovedgrep for Sollihøgda er:

- Sollihøgda skal styrkes som tettsted og lokalsamfunn gjennom utbygging av tettstedsnære boligområder og en bedre sammenknytting av områdene sør og nord for dagens E16.
- Sollihøgdas betydning som friluftsområde sommer og vinter videreutvikles og friluftskorridorer sikres.
- Sollihøgda skal ha noe næringsvirksomhet, med mulighet for begrenset utvidelse.

4.2 HOVEDTEMA

Sentrumsformål

Arealer på begge sider av eksisterende E16 foreslås regulert til sentrumsformål for å styrke Sollihøgda som tettsted. Sammen med reduksjonen av trafikken gjennom etablering av ny E16 i tunnel og mulig ombygging av E16 til en miljøgate, vil dette bidra til å gi Sollihøgda et tydeligere tettstedspreg. Gjennom tilrettelegging for sentrumsformål legges det opp til tettere bebyggelse, mulighet for kombinasjon av bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting, samt tilrettelegging for møteplasser. Dette vil gi et mer attraktivt lokalsamfunn med funksjoner som har et noe mer urbant preg, og bidrar til å styrke stedsidentiteten. Arealene angitt som sentrumsformål skal utvikles som et nærsenter, som betjener tettstedets beboere og besøkende med et begrenset tilbud av varer og tjenester som bidrar til økt attraktivitet og stedsidentitet. For å styre og begrense utviklingen, er det gjennom rekkefølgebestemmelser angitt at de vestre delene skal utvikles først. I tilknytting til arealene for sentrumsformål skal det etableres holdeplasser for kollektiv.

Tabell 2 Områder som tilrettelegges for sentrumsformål

Område – Sentrumsformål	Areal (daa)
BS1	4,9 daa
BS2	15,1 daa
BS3	5,1 daa
BS4	16,2 daa
BS5	1,6 daa

BS6	4,3
Sum areal denne kategori	48,2 daa

Boligbebyggelse

Det legges opp til en mer differensiert utbygging enn i dag, med blanding av eneboliger, flermannsboliger/rekkehus og leiligheter. Ny bebyggelse utvikles i tilknytning til eksisterende boligområder for å sikre en god arealbruk som bygger opp rundt Sollihøgda som sted, samtidig som friluftsinnteresser ivaretas.

Rekkefølgebestemmelser sikrer at utviklingen skjer på en hensiktsmessig måte, der de mest sentrumsnære områdene bygges ut først. Totalt legger planforslaget opp til ett behov på ca 242 daa nye boligarealer. Dette gir mer areal for boligutbygging enn hva som er angitt i kapittel 2, men sikrer en langsiktig arealreserve gjennom et helhetlig grep. I tillegg til nye boligområder, er det et potensiale for fortetting innenfor foreslått sentrumsområde. Det er også mindre arealer knyttet til eksisterende bebyggelse som er foreslått endret fra LNF-område til bolig. Dette for å gi en tydeligere avgrensning av tettstedet i forhold til tilgrensende friluft- og LNF-områder. Innenfor mindre områder tillates etablert en- og tomannsboliger, mens for områdene B1, B2, B3, B5 og B8 tillattes boliger med inntil 4 boenheter, rekkehus samt terrasert bebyggelse der terrenget ligger til rette for det. Også innenfor sentrumsformålet tillates etablert boliger, men da med en mer urban karakter. Totalt tilrettelegger planen for en mer differensiert bygningsmasse og større mangfold i aldersfordeling i befolkningen.

Tabell 3 Områder som tilrettelegges for boligformål

Område – boligbebyggelse	Areal (daa)
B1	26,9 daa
B2	84,3 daa
B3	86,3 daa
B4	95,2 daa
B5	14,4 daa
B6	0,5 daa
B7	0,4 daa
B8	29,3 daa
B10 (ev. fortetting)	
Sum areal denne kategori	337,3 daa

Det stilles krav om at E16 er ferdigstilt før boligutviklingen skjer. I forkant av dette tillates begrenset utbygging innenfor områdene. Tabell 3 viser bruttoareal av utredningsområdene og nettoarealet av særlig B2, B3 og B4 vil en god del lavere.

Det må etableres vann- og avløpssystemer som dekker befolkningsveksten med tilhørende boligutbygging. Nytt høydebasseng/vannforsyningsanlegg tillates etablert i område B2. Endelig plassering må fastsettes gjennom reguleringsplan. Før utbygging av boligområdene kan skje, kreves etablering av nødvendig tekniske anlegg, noe som vil kreve betydelige investeringer.

Offentlig og privat tjenesteyting

Det tilrettelegges for etablering av ny barnehage (offentlig eller privat) nord i planområdet, ved Sollihøgda kapell. Avsatt areal gir mulighet for etablering av en barnehage med 2 avdelinger, totalt 36 barn basert på Utdanningsdirektoratets veiledende arealnorm for inne- og uteareal i barnehager. Eksisterende barnehage kan opprettholdes innenfor område angitt som sentrumsformål. Dette sikrer kommunen mulighet for å tilrettelegge både med tilstrekkelig areal for barnehager på Sollihøgda i forhold til fremtidig vekst, samtidig som det kan tilrettelegges for at også beboere fra andre steder i kommunen kan benytte seg av et eventuelt økt barnehage tilbud her.

Sør i planområdet ligger det et privat seniorpensjonat innenfor LNF-området. Dette foreslås endret til område for privat tjenesteyting slik at formålet er i samsvar med dagens bruk.

Tabell 4 Områder som tilrettelegges for offentlig/privat tjenesteyting

Område – offentlig/privat tjenesteyting	Areal (daa)
BOP1 – Privat seniorpensjonat	8,2 daa
BOP2 – Barnehage (offentlig/privat)	2,6 daa
Sum areal denne kategori	10,8 daa

Næringsvirksomhet

Dagens næringsarealer opprettholdes, og det legges opp til mulighet for noe utvidelse i tilknytning til disse. I tilknytning til eksisterende næringsarealer BN2 er areal som tidligere var angitt som boligformål på østsida av Tjernsliveien ved Norport foreslått omdisponert til næring (BN1). Atkomst til næringsområdet BN2 skjer via dette området, og området synes lite attraktivt for bolig. Det foreslås også en utvidelse av BN2 mot øst (BN3), med tilhørende omlegging og sikring av skitrasé. Skitrase (Grenadertraseen) foreslås opprettholdt, ev. avvikles dersom tilstrekkelig godkjent erstatningstrase foreligger. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene. Turtrase sørover fra barnehagen må sikres/legges om før utbygging av BN3.

Tabell 5 Områder som tilrettelegges for næringsvirksomhet

Område – næringsvirksomhet	Areal (daa)
BN1	9,2 daa
BN2	19,3 daa
BN3	5,7 daa
Sum areal denne kategori	34,2 daa

Idrettsanlegg

Sollihøgda som skiutfartsområde vinterstid videreutvikles. Planforslaget tilrettelegger for dette ved at det settes av areal for «idrettsanlegg» for «lette» markaaktiviteter i et utvidet område ved Høymyr. Det er stilt krav om at det skal utarbeides reguleringsplan før området kan utvikles videre. Området legger til rette for en utvikling innenfor rammene av Markaloven, dvs. tilrettelegging for lette idrettsanlegg og for friluftsliv. Dette innebærer at områdene angis som «idrettsanlegg», med bestemmelser knyttet til masseutskiftning og bruk som tilrettelegger for en fremtidig forbedring av anleggene. Egne arealer er avsatt for parkering i tilknytting til dette området og det er lagt opp til noe økning i parkeringsarealer som følge av en sterk økning i folketallet i Oslo Vest og dermed økt bruk av Sollihøgda til rekreasjon og idrett framover.

Andre typer bebyggelse og anlegg

Gjennom planarbeidet er det kommet innspill om å sikre areal for massedeponi for rene masser ved Brakamyra. Området BAB4 legges til rette for massedeponi med midlertidig atkomstveg som angitt på plankart. Det er stilt krav om detaljregulering i området med tilhørende avklaring av mengde masser, før det gis tillatelse til tiltak. Reguleringsplanen må fastsette krav til når oppfylling, istandsetting og avslutning av området skal skje, samt avbøtende tiltak for å redusere negative konsekvenser.

Innenfor Markagrensa er deler av eksisterende LNF-område angitt som område for andre typer bebyggelse og anlegg, BAB6, for bedre kunne styre dagens bruk som hestesenter. Med utgangspunkt i dagens og ønsket bruk, er det vurdert at dette ikke inngår i LNF-kategorien. Da området er omfattet av Markaloven utløser endringer krav om reguleringsplan.

Tabell 6 Områder som tilrettelegges for næringsvirksomhet

Område – næringsvirksomhet	Areal (daa)
BAB4 – Deponiområdet	45,2 daa
BAB6 – Hestesenteret	19,9 daa
Sum areal denne kategori	66,1 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Når ny E16 er bygd, skal dagens trasé tilpasses tettstedet og fungere som en samleveg. Planforslaget viser traseer for hoved- og atkomstveger, samt gang- og sykkelveg langs dagens E16. Dagens E16 forutsettes utformet som miljøgate for å skape en trafiksikker løsning som ivaretar hensyn til nærmiljøet. For å ivareta viktige turdrag på tvers av dagens hovedveg legges det opp til planskilt kryssing.

Ny E16 i tunnel under Sollihøgda vil gi store forbedringer for lokalmiljøet. Det gjelder forholdet til trafiksikkerhet, støy og støv, samt barrierevirkningen som E16 utgjør i dag. Spesielt barn og unge vil kunne ferdes tryggere i nærmiljøet når beregnet ÅDT blir redusert til ca. 1000 kjøretøyer i 2030 (ÅDT er hentet fra beregninger i forbindelse med reguleringsplan for E16 Bjørum - Skaret).

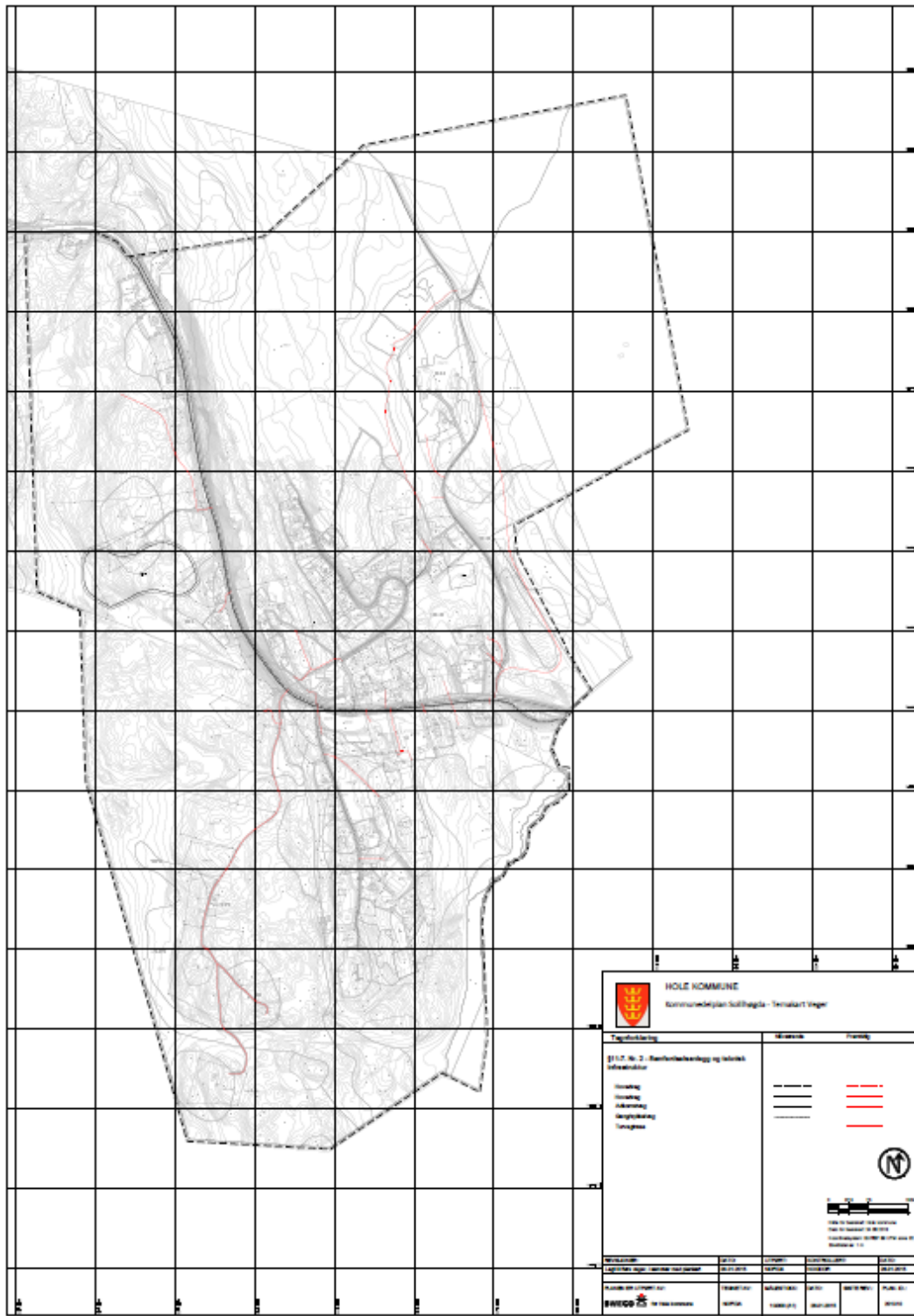
Økt befolkning på Sollihøgda vil generere økt lokaltrafikk. Som et gjennomsnitt i landet er det vanlig å anta en bilturgenerering på ca. 3,6 bilturer per bolig. Trafikkgenerering påvirkes av flere forhold, blant annet størrelse på bolig, nærhet til sentrum og arbeidsplasser, kollektivdekning, gang- og sykkeltilbud med mer. Erfaringstall fra Bærum kommune tilsier 5 bilturer per bolig. Dette tilsier at veksten på Sollihøgda vil medføre en økning i ÅDT med 750 bilturer per døgn, hvilket gjør at ÅDT på Holevegen kan anslås til 1750 kjøretøyer i 2030. De fleste av disse bevegelsene vil trolig gå sørover mot Bærum som følge av arbeidsreiser, handling m.m. Anslaget tar ikke hensyn til trendbrudd med hensyn til at økning i personturer skal tas med gang-, sykkel- og kollektivtrafikk.

Med E16 som lokalveg vil trafikken over Sollihøgda i hovedsak omfatte lokale reiser for de som bor der samt trafikk knyttet til friluftsjakter. Det må forventes en økning av trafikk til Høymyr som en følge av befolkningsveksten generelt. Planforslaget omfatter ny trasé til Høymyr, med bedre stigningsforhold enn dagens. Vegen blir liggende til dels innenfor Marka, men vil gjøre det mulig i større grad å skille mellom trafikk til boligområdene og trafikk til marka. Det er ikke lagt opp til nye kryssløsninger med dagens E16.

Økt bruk av Marka medfører behov for parkeringsplasser. Dette søkes tilrettelagt gjennom utvidelse av eksisterende parkeringsområde ved Høymyr.

Parkering i sentrum tillates til dels på terreng, til dels i parkeringskjeller. Det er også avsatt et mindre område for parkering rett nord for sentrum, som både kan betjene sentrumsområdet og aktiviteter knyttet til Marka.

Gjennom planbestemmelser er forholdet til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ivare tatt i planen. VA-anlegg må være på plass før det er aktuelt med større utbygginger.

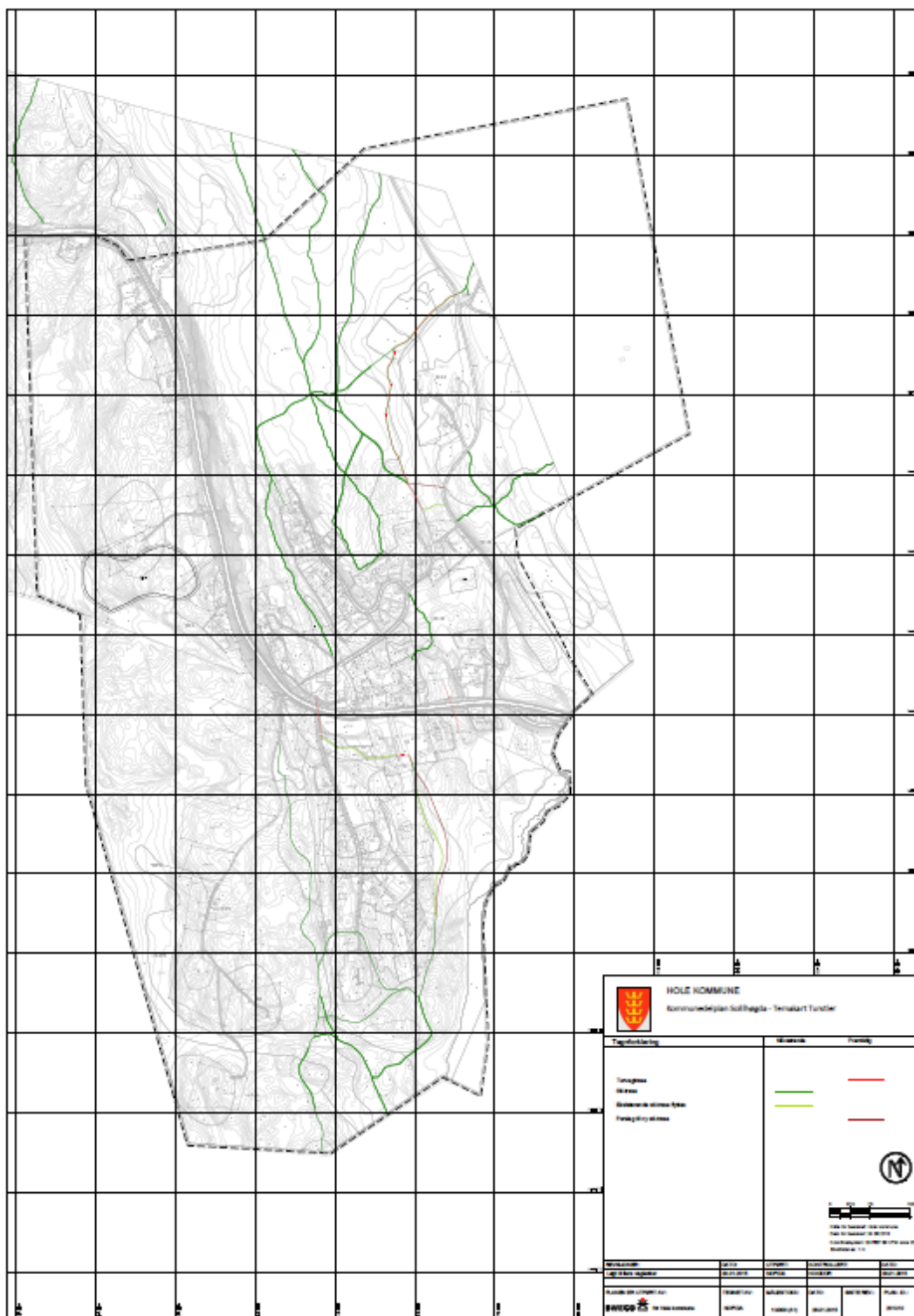


Figur 11 Vegsystem på Sollihøgda.

Grønnstruktur og friluftsliv

For å sikre framtidig friluftskorridorer mellom Vestmarka og Krokskogen foreslår planen at det sikres en grønnkorridor mellom Høymyr/Sollihøgda kapell og øst for dagens barnehage i tillegg til eksisterende korridor. Dette vil sikre en friluftskorridor på kort og lang sikt og unngå nærføring med næringsarealer. Planforslaget legger videre opp til å ivareta og utvikle regionale grønne korridorer gjennom tettstedet på begge sider av E16. Rundt viktige stier og løyper er det angitt en korridor på inntil 30 meter. I reguleringsplan vil en se nærmere på plassering og avgrensning av denne. På enkelte steder er det ut fra eksisterende bebyggelse kun avsatt en smalere korridor. Korridorene er supplert med utvidete grøntområder i tilknytning til boligområder. Ved utvikling av områder avsatt til boligformål skal det tas hensyn til overordnet og lokal grøntstruktur, stier og skiløyper.

Tjernslivann er det eneste tjernet i tilknytning til bebyggelsen på Sollihøgda. Nærområdene til Tjernslivann har potensiale for å bli et bedre nærområde til friluftsliv og bading for en voksende befolkning på Sollihøgda. I dag er tjernet med nærområder lite brukt. Gjennom å sette av en sone på 50 m langs tjernet vil en både ivareta biologiske verdier og åpne for en viss tilrettelegging og skjøtsel for friluftsliv.



Figur 12 Oversikt over stier og skiløyper som bør ivaretas i planleggingen.

Kulturminner

Rundt registrerte kulturminner i planområdet er det satt hensynssone H570.

4.3 RISIKO OG SÅRBARHET – HENSYNSSONER

Støy

På grunn av den kraftige trafikkreduksjonen på eksisterende E16 vil støysituasjonen generelt bli sterkt forbedret for boliger nær dagens E16. I følge konsekvensutredningen for E16 Bjørum – Skaret vil det kun være 2 boliger som ligger i sonen 55-64 db når E16 er lagt om som blir lokalvei.

Andre forhold

Kollektivknutepunkt. Dagens stoppesteder ved Tursenteret vil opprettholdes. Det er uklart om alle ekspressbusser til og fra Hønefoss/Oslo vil stoppe eller hvorvidt de vil gå via ny tunnel. I forbindelse med bygging av ny E16 mellom Bjørum og Skaret er det planlagt nye pendlerparkeringer i koplingspunktene mellom ny og eksisterende E16 på nordsida og sørsida av tunellen. Det legges opp til parkeringsmuligheter for pendlere ved Tursenteret. Bussholdeplassen ligger gunstig til i forhold til turbrukere som kjører kollektivt.

Det går skolebusser/lokalbusser til Sollihøgda både fra Sandvika og Vik.

**VEDLEGG 1 OPPSUMMERING AV MERKNADER TIL PLANPROGRAMMET
MED FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER**

Se eget notat

VEDLEGG 2 OPPSUMMERING FRA FOLKEMØTE 18.03.2014

Se eget notat

VEDLEGG 3 OVERORDNETE FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Plan- og bygningsloven

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008.

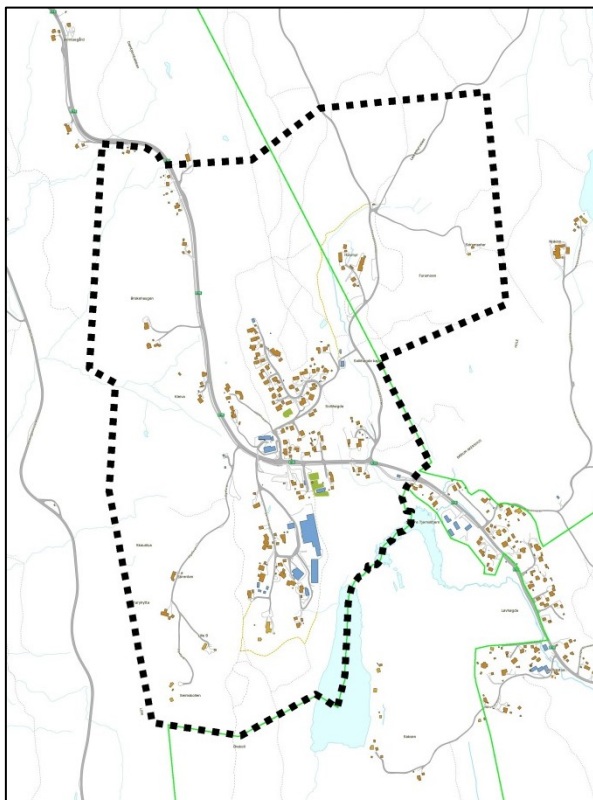
Plan- og bygningsloven gir det samlede rammeverket for planlegging og byggesak. Planlegging etter loven samordner statlige, regionale og kommunale oppgaver. Planlegging er en avveining mellom ulike interesser og legger føringer for arealbruk, samfunnsutvikling og det enkelte byggetiltak. Åpenhet, innsyn og medvirkning i planprosessene er viktig. Plan- og bygningsloven er et verktøy for å ivareta samfunnsinteresser og forvalte våre arealer. Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser.

Denne kommunedelplanen forholder seg til bestemmelsene i lovens kapitel 4, 5, og 11, der blir blant annet forholdet til planprosess og planinnhold i kommuneplan/kommunedelplan er behandlet.

Markaloven

Markaloven ble vedtatt i 2009 og omfatter en stor del av områdene rundt bebyggelsen på Sollihøgda. "Markagrensen" ble fastlagt som et vedlegg til Markaloven av 2.4.2009.

Formålet med loven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner. Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål. Med enkelte unntak er bygge- og anleggstiltak forbudt i Marka. I forbindelse med Markaloven, kreves tillatelse fra miljøverndepartementet dersom en vil igangsette arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka.



Figur 13 Markagrensa på Sollihøgda vist med grønn strek.

Lov om friluftslivet (friluftsloven)

Formålet med denne loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmenhetens rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.

Naturmangfoldloven

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 og Naturvernloven av 19. juni 1970.

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Forurensningsloven

Lov om vern mot forurensninger og om avfall) av 13. mars 1981.

Loven har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og å fremme en bedre behandling av avfall, og skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Nasjonale føringer knyttet til areal- og transportplanlegging vektlegger å konsentrere framtidig utvikling rundt et kommunesenter eller et tettsted. På Sollihøgda er det ikke knyttet tunge problemstillinger til jordvern eller biologisk mangfold. Derimot er Sollihøgda et svært populært ski- og turområde for en stor befolkningsmasse og det er viktig å opprettholde eller forbedre grøntstrukturen i området. Dagens tettsted er nokså utflytende og bortsett fra en kommunal barnehage, et tursenter og noe næringsvirksomhet, er det ingen servicetilbud i området. En utfordring med kommunedelplan for Sollihøgda er at en enda ikke vet når ny E16 vil stå ferdig. Reguleringsplan for E16 er vedtatt og vegen vil gå i tunnel under tettstedet. Dette vil frigjøre store potensielle arealer for utvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for etablering av kjøpesentra

Målet med denne er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljømessige transportvalg.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag av 10. november 1994.

Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:

- Vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse,
- Andre deler av nedbørsfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.

Innenfor planområdet på Sollihøgda er det kun ett tjern, Tjernslivann, i tillegg til noen mindre bekker. Vannskillet følger det høyeste punktet midt på Sollihøgda og der de vestlige deler har avrenning mot Tyrifjorden, de østlige mot Bærumsvassdraget som er en del av Osloomarkavassdragene. Både Tyrifjorden og Bærumsvassdraget omfattes av verneplan for vassdrag og RPR for vernede vassdrag.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen av 1. september 1989.

I Plan- og bygningslovens § 2, tredje ledd presiseres barns rettigheter i planleggingen. Bestemmelsen om medvirkning er en selvstendig bestemmelse som viderefører informasjons- og medvirkningsbestemmelsene i tidligere lov, men som også styrker disse reglene på flere viktige punkter. Barns interesser i planleggingen skal ivaretas av den enkelte kommune i samarbeidet med tiltakshaver.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Kgl. res. 24 juni 2011

Regjeringen har fastsatt nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging. Hensikten er å gjøre planleggingen mer målrettet og sikre at viktige nasjonale interesser blir ivaretatt. I forbindelse med denne planen er følgende tema særlig vesentlige; tettstedsutvikling, landskap, natur, kulturmiljø og landskap,(jordvern), og klima og energi.

St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Vassdragene skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som ivaretar vassdragslandskap, vassdragsnatur, vassdragsbelter og vannressurser. Det skal sikres en vannkvalitet i ferskvannsforkomster og i marine områder som bidrar til opprettholdelse av arter og økosystemer og som ivaretar hensynet til menneskers helse og trivsel.

Støyforskriften T-1442/12

Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging.

Den europeiske landskapskonvensjonen av 1. mars 2004.

Formålet med den europeiske landskapskonvensjonen er å verne, forvalte og planlegge landskap og organisere europeisk samarbeid på disse områdene. Konvensjonen omfatter alle typer landskap; verdifulle landskap, ordinære landskap og landskap som kan trenge reparasjon. Landskap er i stadig endring. Konvensjonen tar ikke sikte på å hindre endringer, men å påvirke endringer i retning som folk ønsker. Konvensjonen legger særlig vekt på landskapet der folk bor og arbeider, og der barn vokser opp.

Regional planstrategi for Buskerud

Planstrategien sier noe om de viktigste utfordringene og mulighetene i Buskerud, samt å prioritere tema for videre planlegging som kan medvirke til en bærekraftig og framtidsrettet utvikling.

Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur

Planen inneholder retningslinjer, forslag og ideer til ulike metoder, prinsipper og strategier som kan være til hjelp i kommunens arbeid med handel, service og senterstruktur.

Kommuneplan 2009-2019

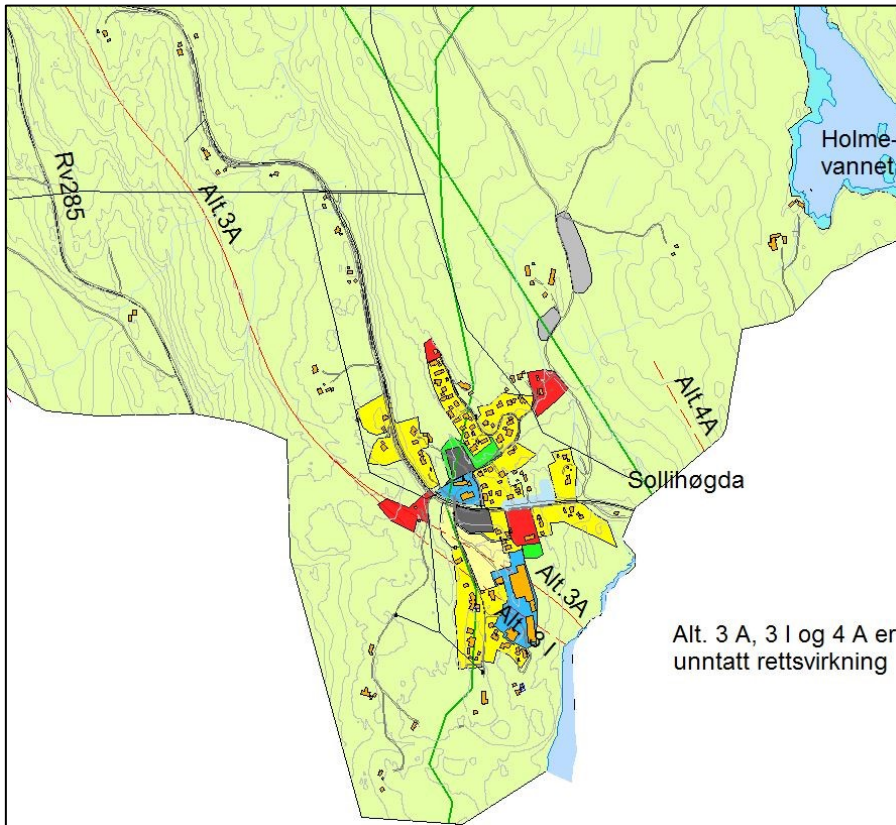
Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 02.02.2009. I planstrategien for perioden 2012-2016 ble det vedtatt: "... at det kun gjøres revisjon av deler av arealdelen." Videre heter det at " ... Mye tilsier at hovedtyngden av arealutviklingen i Hole kommune bør være knyttet til Vik og Sundvollen. En områdeplan for Vik og en områdeplan for Sundvollen vil derfor redusere behovet for en fullskala revisjon av arealdelen av kommuneplan." Vedtaket om å utarbeide områdeplaner er senere endret til å gjelde utarbeidelse av kommunedelplaner.

Kommuneplan for Hole gjelder for perioden fram til 2019. Kommuneplanen angir satsingsområder og omtaler målene for befolkningsvekst. De tre hovedmålene i kommuneplanen er:

- Barn og unge og deres oppvekstmiljø
- Næringsutvikling
- Det gode liv basert på kultur.....

Vedtatte mål i kommuneplanen tar særlig for seg utviklingen av Vik og Sundvollen, men har også indirekte konsekvenser for Sollihøgda:

- I vedtatt plan skal befolkningsveksten i kommunen per år ikke overstige 2 %.
- Veksten skal i stor grad skje i tilknytning til tettstedene Vik og Sundvollen.
- Hole skal være egen kommune, men en skal likevel jobbe for rasjonelle løsninger på tvers av kommunegrensene.
- Det skal jobbes aktivt med å tilføre kommunen ny næringsvirksomhet.
- Bærekraftig utvikling skal være en premiss for utviklingen i Hole.
- Det skal være et bevisst engasjement rettet mot barn og unge, særlig aldersgruppen 13-19 år.



Figur 14 Kommuneplan for Hole (2009), utsnitt Sollihøgda. Kilde: Hole kommune

Planstrategidokument vedtatt i 2012

Gjeldene kommuneplan legger føringer for at utbygging i Hole fortrinnsvis skal skje i Vik og Sundvollen. Planstrategi 2012-2016 for Hole kommune ble vedtatt 5. november 2012 og har som formål å «løfte blikket» og sette fokus på hva som er viktig for å få til en ønsket utvikling for kommunen. Den skal legge føringer for hvilke områder det er viktig å følge opp gjennom kommuneplanrevisjon eller andre prosesser. Særlige fokusområder er:

- Folkehelse/forebyggende arbeid.
- Befolkningsvekst.
- Stedsutvikling.

Under viktige satsingsområder er det angitt:

- Hole kommunes plass i Ringeriksregionen.
- Grønn region, klima/energi.
- Næringsutvikling.

Gjeldende kommuneplan legger føringer for en forsiktig utvikling av Sollihøgda både vedrørende boligbygging og næring. Statens vegvesen krever rekkefølgebestemmelser til planen som krever at ny E16 skal være bygget før utbyggingen kan realiseres.

Sollihøgda defineres som et regionalt viktig utfartssted for regionen og det skal kunne tilrettelegges for idrettsrelatert aktivitet. I planstrategidokumentet legges det spesiell vekt på at en i kommunedelplanen for Sollihøgda tilrettelegges for friluft- og idrettsaktiviteter.

Kommunedelplan for energi og klima 2010-2020

Formålet med energi- og klimaplanen er å gi retningslinjer og skissere tiltak for å sikre at Hole kommunes vekst og utvikling ikke skjer på bekostning av miljøet og en bærekraftig utvikling. Hole kommune skal vokse, og samtidig opprettholde og videreutvikle en grønn, miljøbevisst profil på sin virksomhet.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø

Det er igangsatt arbeid med utarbeidelse av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø. Datainnsamling og rapportering av eldre tiders kulturminner er utført. Det gjenstår registrering av nyere tids kulturminner, og en sammenstilling av planen. Den omtaler ikke arealer på Sollihøgda.

Boligsosial handlingsplan 2006-2010

Informasjon fra denne vil kunne gi føringer for Hole kommune sine behov for tilrettelagt boliger. Denne vil tidligst bli ferdig til sommeren 2015. Tilrettelagte boliger bør legges mest mulig sentralt, og da er Sollihøgda et lite aktuelt område.

Trafikksikkerhetsplan 2011-2018

Denne har som hovedmål og setter fokus på:

- Det skal legges vekt på gode og attraktive servicetilbud, samt trygge oppvekstvilkår for barn og unge.
- Det skal være et bevisst engasjement rettet mot barn og unge og deres oppvekstvilkår, og spesielt på ungdom mellom 13 og 19 år.
- Barn og unge skal ha trygge og gode fysiske og sosiale forhold der de bor.
- De minste barna må ha tilbud i sitt nærmiljø, skolene bør være sentrum for fritidsaktiviteter og tilrettelegges for dette.
- Barn og unge skal kunne bevege seg trygt mellom hjem og aktiviteter
- Holes innbyggere skal ha et bevisst forhold til trafikksikkerhet med vekt på eget ansvar.

VEDLEGG 4 BEFOLKNINGSUTVIKLING

Befolkningsutvikling og boligbehov	Hole kommune	Sollihøgda
Befolkningstall per 1. januar 2015 (SSB)	6698	268
% fordeling av vekst	90 %	10 %
Innbyggertall 2043	11946	784
Befolkningsvekst 2013-2043	5351	535
Innbyggere 2043 basert på % vis fordeling av vekst	11946	1195
Boligbehov neste 30 år ¹	2432	243

Vekstmål	2 %
¹ Personer per husholdning, SSB 11.4.2013	2,2
Antall års vekst	30

Befolkningsutvikling og barnehage- og skolebehov	Hole kommune	Sollihøgda
Barnehageplasser 2013	500	42
Barnehagebarn 2043 ²	707	74
Endring i antall barnehageplasser	207	+31
Elevtall i barnetrinn 2013	558	...
Elevtall i barnetrinn 2043 ²	956	95
Endring i antall elever i barnetrinn	398	
Elevtall i ungdomstrinn 2013	225	
Elevtall i ungdomstrinn 2043 ²	450	43
Endring i antall elever i ungdomstrinn	225	

Aldersfordeling, basert på tall fra SSB for Norge 1.1.2013		
I alt	5 051 275	%-vis fordeling
0 år	60 530	1 %
1-5 år	314 484	6 %
6-12 år	426 509	8 %
13-15 år	190 264	4 %
16-19 år	261 666	5 %
20-44 år	1 728 068	34 %
45-66 år	1 396 542	28 %
67-79 år	451 627	9 %
80 år og over	221 585	4 %

VEDLEGG 5 KONSEKVENsutREDNING

Se eget notat

VEDLEGG 6 ROS-ANALYSE

Se eget notat

VEDLEGG 7 TEMAKART STIER OG LØYPER