
VEDLEGG 5

OPPDRAGSNUMMER 174240 06.12.2016

KONSEKVENsutREDNING KOMMUNEDELPLAN FOR SUNDVOLLEN

Innhold

Sammendrag

1	BAKGRUNN	4
2	METODE	4
2.1	Dagens situasjon.....	4
2.2	Grunnlag for vurderingene	4
2.3	Vurdering av enkeltområder.....	4
2.4	Utredningstemaer	4
2.5	Avbøtende tiltak og samlet vurdering.....	5
2.6	Gamle reguleringsplaner som vurderes opphevet	8
3	UTREDNING AV KONSEKVENSER	9
3.1	Planområdet.....	9
3.2	Forhold som UTREDES felles for hele planområdet.....	11
3.3	Vurdering av enkeltområder.....	13

Sammendrag

Det er utredet konsekvenser for 34 delområder. Det kom inn 9 merknader til planprogrammet. Av disse var det arealinns spill fra 3 grunneiere samt flere inns spill fra Sundvollen Holding.

Planprogrammet lå ute til høring 20.12.13 – 14.02.14. Merknadene er oppsummert i eget vedlegg.

Det ble bedt om ytterligere arealinns spill i perioden 12.09.14 – 14.10.14. Det kom da inn 3 inns pill. Det er avholdt et eget medvirkningsmøte i mars 2014 på Sundvolden Hotel, men nokså liten deltagelse. Referat fra møtet er gitt i eget vedlegg 2.

Under orientering om KDP Sundvollen i Plan- og miljøstyret i mai 2016, ble en bedt om å utvide plangrensen opp til kote 180 mellom Sundvollen Oppvekstsenter og Elstangen samtidig som andel av veksten som legges til Sundvollen ønskes økt. Som følge av dette ble det bedt om inns pill fra grunneiere som ble omfattet av nytt planområde. Det kom inn 6 inns pill. Disse er omtalt i merknadsbehandlingen og konsekvensutredet.

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

Plan- og miljøstyret har gitt som føring at 30% av boligveksten i kommunen i et 30 års perspektiv skal skje i Sundvollen. Dette innebar ca 730 boligenheter i perioden. Det er tatt utgangspunkt i dette i fordelingen av boliger i Sundvollen. I 2015 la Jernbaneverket og Statens Vegvesen fram et notat der det foreslås at Sundvollen blir stoppested for Ringeriksbanen og banen legges på fylling ved Sundvollen og bru forbi Sundøya til Kroksund. Dette gir stort press på nærområdene til stoppestedet og stiller krav om tett utnyttelse i dette området, jfr. RPR Areal og transport. Det settes derfor av et større areal rundt planlagt stoppested til felles planlegging og en stor del av veksten i første planperiode ønskes derfor lagt til Sundvollen. Veksten vil være større i perioder fordi ny E16 må være på plass før en kan forvente boligbygging i større deler av planområdet. Det er derfor lagt inn en større antall boliger og andelen av veksten i kommunen for Sundvollen er økt fra 30 % til 55 %.

Det er kommet større inns pill om utbygging til bolig sør for Rørvik, ved Sundvollen Oppvekstsenter og øvre Trøgslø. For øvrig er det kommet få bolig inns pill. Det er gjennomført en arealanalyse av mulig utbyggbare arealer innenfor planområdet. Her er det redegjort for mulige konsekvenser ved utbygginger som ligger lenger fram i tid (innenfor 30 års perspektivet). Det er ikke kommet større inns pill om nye næringsarealer, men Sundvolden Hotel har gitt inns pill på utvidelse av sentrumsformålet i Sundvollen. En viktig arealstrategi er å, i planperioden, prioritere utbygginger i områder som vil styrke Sundvollen som tettsted og som vil støtte opp om kollektivknutepunkter. Det er naturlig på sikt å se for seg en gradvis gjenvoksing av Sundvollen med Elstangenområdet, men der en prioriterer utbyggingsområder nær Sundvollen sentrum først. Det er også foreslått avsatt områder med grøntstruktur både for å ivareta ferdsekorridorer og biologisk mangfold. Likeledes er det vurdert hensyn til Kleivbekken og den kulturhistoriske aksene mellom Krokkleiva og Sundvollen.

I møte i Plan- og miljøstyret i mai 2016, ønsket styret at en større del av veksten lagt til Sundvollen (55 %) og planområdet utvidet opp til kote 180 sør for Sundvollen. På denne bakgrunnen, er det foreslått å legge til rette for ca. 570 ny boenheter i form av terrasseblokker i lia mellom Sundvollen Oppvekstsenter og Elstangen i siste del av 30 års perioden. Samlet forslag til bolig tall i Sundvollen fram til 2046 er dermed ca 1350 boliger.

1 BAKGRUNN

Denne konsekvensutredningen er utarbeidet i forbindelse med arbeidet med kommunedelplan for Sundvollen, en kommunedelplan som tar for seg utviklingen av tettstedet med omkringliggende areal i et perspektiv på 30 år. Det forventes en årlig befolkningsvekst på ca 2 % i Hole kommune, og planen skal tilrettelegge for at ca. 55 % av befolkningsveksten i kommunen kan legges til Sundvollen.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for konsekvensutredningen:

- 55 % av befolkningsveksten i Hole kommune legges til Sundvollen.
- Veksten utgjør i snitt snaut 50 boliger pr. år.
- Fortsatt næringsutvikling ved Trøgslø
- E 16 legges utenom tettstedet og frigjør arealer for boligbygging og reduserer lokale ulemper knyttet til støy, sikkerhet m.m.
- Etablering av stoppested ved Sundvollen

Konsekvensutredningen skal utføres etter bestemmelser i Plan- og bygningsloven og Forskrift om konsekvensutredninger. Alle områder som tas inn i planen og der det gjøres en endring i arealbruken, skal vurderes. Dette er et krav i Plan- og bygningsloven, § 4-2. Dersom en ønsker å gjøre om arealbruken i områder som tidligere er regulert, skal konsekvensene av dette også utredes. I tillegg til KU-forskriften vises til vedtatt planprogram for Sundvollen som angir utredningstemaene.

2 METODE

2.1 DAGENS SITUASJON

I beskrivelse av dagens situasjon skal det for hvert utredningstema redegjøres for eksisterende arealbruk, planer, mål og retningslinjer som gjelder generelt og for planområdet spesielt. Det skal også redegjøres for foreliggende planforutsetninger, datagrunnlag og for de metoder som er benyttet i arbeidet.

2.2 GRUNNLAG FOR VURDERINGENE

Konsekvensutredningen baserer seg på kjent tilgjengelig kunnskap, informasjon fra kommunen og andre informanter samt kunnskap innsamlet i forbindelse med kommunedelplanprosessen og befaringer. Konsekvenser er vurdert på et overordnet nivå.

2.3 VURDERING AV ENKELTOMRÅDER

Planområdet er delt inn i delområder basert på gjeldende kommuneplan, innspill til fremtidig arealbruk eller av arronderingshensyn. Hvert delområde er beskrevet med en kort omtale, angitt på kart og vurdert for alle utredningstemaer. Til sist er det under hvert delområde angitt en samlet vurdering.

2.4 UTREDNINGSTEMAER

I tabellen nedenfor er det gitt en oversikt over utredningstemaer samt tilgjengelig kjent grunnlagsmateriale, jfr. Vedtatt planprogram for Sundvollen.

2.5 AVBØTENDE TILTAK OG SAMLET VURDERING.

Utredningen vil også si noe om avbøtende tiltak. Det gis en samlet vurdering av konsekvenser for hvert enkelt område.

Tabell 1. Oversikt over utredningstemaer

Utredningstema	Datagrunnlag
Stedsutvikling Omlegging av E16 og ny Ringeriksbane gir potensiale for å utvikle Sundvollen til et bedre og samlet tettsted, da dagens E16's barriereeffekt vil bli sterkt redusert. Naboforhold og 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.	Analysere behov for intern infrastruktur og fellesområder for å styrke Sundvollen som tettsted. Utviklingen må vurderes i forhold til at Vik skal være kommunesentrum.
Barn og unge I dag er det to barnehager på Sundvollen og en på Elstangen. Det er en 1-7 skole og idrettsanlegg. Forventet befolkningsvekst og økt utbygging kan gi økt antall barn i området, og planarbeidet må vurdere om utbyggingen medfører økt behov for tiltak knyttet til barnehagedekning, skole, skoleskyss eller lignende. Det er ikke lagt opp til å planlegge ny skole på Sundvollen, men det er ønskelig å finne arealer til utvidelse av eksisterende Sundvollen Oppvekstsenter.	Konsekvenser for barn og unge i forhold til planlagte utbyggingsområder vil utredes, med fokus på trygge oppvekstvilkår og tilgang på trygge områder for lek og allsidig bruk.
Teknisk infrastruktur (vann, avløp, veg) Utbyggingstiltak kan medføre behov for tiltak eller utbygging av vann- og avløpsnett.	Kapasitet i eksisterende vann- og avløpsanlegg kartlegges samt at behov for eventuell oppgradering og/eller utbygging vurderes som del av planarbeidet.
Universell utforming I plansaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt. Universell utforming kan om ønskelig innarbeides i bestemmelser til planen, for eksempel i form av generelle bestemmelser uavhengig av arealformål.	Generell kunnskap om temaet.
Forurensning Konsekvenser i forhold til forurensning skal utredes, og vil omfatte klimagasser, annet utslipp til luft, forurensning av jord og vann. Utslipp av klimagasser til luft i nærmiljøet vil reduseres noe ved bygging av ny E16. Forurensning av jord og vann vil kunne påvirkes av nye utbyggingsområder, men de aktuelle utbyggingstiltakene forventes ikke å medføre særlige endringer knyttet til forurensning.	Områder som foreslås tatt inn i planen utredes i forhold til utslipp av klimagasser til luft (ny trafikk fra nye boligområder), og det vurderes hvorvidt disse vil ha virkninger for forurensning til jord og vann. I forhold til luftforurensning vises til krav i Statens Vegvesen sin håndbok 140.
Støy Støyforurensning vil være en konsekvens av aktiviteten i området. Deler av planområdet er i dag plaget av støy fra E16. Ny E16 vil gå delvis utenfor tettstedet, dette vil redusere støy i området betraktelig. Konsekvenser knyttet til dette er behandlet i reguleringsplanen for E16 Skaret – Hønefoss. Det forventes ikke at de aktuelle utbyggingstiltakene vil medføre særlige endringer knyttet til støy. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn for vurderingen.	Støy utredes i henhold til kravene i T-1442 (2012) for de vegene som ikke er utredet i forbindelse med ny E16.
Transportbehov, energibruk og løsninger Utbyggingstiltak vil skape nye eller endrete transportbehov, som igjen vil påvirke det lokale veinettet	Forhold knyttet til trafikk og trafikkavvikling før og etter utbygging. Tilgang til kollektivtrafikk Gang- og sykkelveinettet. Omleggingen av E16 forventes å påvirke kollektivbetjeningen av Sundvollen. Samtidig vil en ny

Utredningstema	Datagrunnlag
	Ringeriksbane med en eventuell stasjon på Sundvollen også påvirke kollektivdekningen i området. Temaet er belyst i konsekvensutredning for E16 Skaret – Hønefoss. Økt energibruk som følge av utbygging kan knyttes til både transport og oppvarming. Forhold vil bli beskrevet og vurdert. Turveinettet vurderes under temaet «Friluftsliv og tilgjengelighet til uteområder».
<p>Friluftsliv og tilgjengelighet til uteområder</p> <p>Utbygging kan virke både positivt og negativt på friluftslivet og bruken av uteområder. Grønnstruktur, tilgang til friområdene og fjorden og vurdering av dette vil være en viktig del av arbeidet med kommunedelplanen.</p>	<p>Det er gjort konsekvensutredning av nærmiljø og friluftsliv i forbindelse med E16 Skaret – Hønefoss (Statens vegvesen, 2013), med registreringer og verdibeskrivelse. Denne vil kunne danne et grunnlag for vurderingene. Videre vil det pågående arbeidet med kommunedelplan for Steinsfjorden danne et utgangspunkt for utredning av temaet.</p> <p>En kartlegging av tilgang til turveinettet og vurdering av dette vil være en viktig del av arbeidet med kommunedelplanen. Eksisterende stier og løyper vil bli avmerket, overordna ferdselskorridorer og eventuell «missing links» i stisystemer vil angis. Potensiale for ytterligere tilrettelegging med friområder, stier og løyper belyses. Utbyggingstiltakenes konsekvenser vil beskrives og bli vurdert.</p>
<p>Befolkningens helse</p> <p>Befolkningens helse antas å bli lite påvirket av utbyggingstiltakene. Det vurderes at særskilte utredninger av dette temaet ikke vil være nødvendig, men behov og tilgang til kommunale tjenester som følge av befolkningsvekst på Sollihøgda bør vurderes som en del av planarbeidet.</p>	<p>Utredes ytterligere i reguleringsplansammenheng.</p>
<p>Samfunnsikkerhet og beredskap</p> <p>Det er antatt at det er et betydelig grunnvannspotensial innenfor planområdet. Planområdet ligger innenfor et område definert som «middels til lav sårbarhet» med hensyn til sosial og fysisk sårbarhet for klimaendringer. Det antas at utbyggingstiltakene ikke vil ha påvirkning på lokalklima. Det vises ellers til nye veiledere fra Miljøverndepartementet/Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap ved klimatilpasninger.</p>	<p>Planen bør signalisere og synliggjøre ulike hensynssoner, blant annet hensyn til flom, etter NVEs regelverk knyttet til flomfare.</p>
<p>Klimatilpasning</p> <p>Planområdet ligger innenfor et område definert som «middels til lav sårbarhet» med hensyn til sosial og fysisk sårbarhet for klimaendringer. Det antas at utbyggingstiltakene ikke vil ha særlig påvirkning på lokalklima. Sjekk dette!!</p>	<p>Det gis en generell omtale av temaet.</p>
<p>Offentlig/privat service</p> <p>Utbyggingspotensialet for Sundvollen med hensyn til nærheten til Oslo, Bærum og Asker vil kunne være stort. For Hole kommune vil en, foruten arealmessige utviklingstrekk og -konsekvenser, måtte vurdere hva utbygging vil medføre av behov for offentlig og privat service. Legges det opp til en markant økning av befolkningsveksten vil det kunne medføre behov for tjenester.</p>	<p>Det må utredes hvor mye utbygging det kan skje på Sundvollen før det utløses behov for nye offentlige tjenestebehov, samt mulige behov for og arealer for privat/allmennyttig service. Utredningen bør utføres tidlig i planprosessen da de vil kunne legge premisser for arealplanen. Tilgang til tjenester må vurderes i forhold til hva som er tilgjengelig på kommunesenteret Vik og hva som skal være lokalisert på Sundvollen.</p>
<p>Kulturminner og kulturmiljø</p> <p>Innen planområdet foreligger det flere arkeologiske kulturminner (søk i Askeladden 02.10.2013). Det er også flere</p>	<p>Kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet vil omtales i konsekvensutredningen. Temaet er belyst i konsekvensutredning for E16 Skaret – Hønefoss, med registreringer med verdivurderinger, dette vil benyttes</p>

Utredningstema	Datagrunnlag
<p>Sefrak-registrerte bygg innenfor planområdet. Kroksund-brua er en del av Den Bergenske Kongeveg og Pilgrimsleden. Den sto ferdig i 1804. Pilegrimsleden grenser til området.</p>	<p>som et grunnlag for konsekvensutredningen.</p>
<p>Naturmangfold</p> <p>Planområdet består hovedsakelig av bebygde områder, veisystemer, noe jordbruksareal og skog. Innenfor planområdet er det registrert både sårbare og nær truede arter. Geologisk består området hovedsakelig av Ringerikssandstein som med sin rødlig farge er svært typisk for området og også har vært en viktig naturressurs i bygningssammenheng. Ringerikssandstein gir ikke så artsrike botaniske forekomster som kambrosilurområdene nord for Tyrifjorden/Steinsfjorden. Krokkleiva naturreservat grenser til planområdet. Det er også registrert svært viktige og lokalt viktige naturtyper innenfor planområdet. Foreslått biotopvernområde i Steinsfjorden grenser til området.</p>	<p>www.naturbase.no</p> <p>Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsgrunnlaget og samlet belastning vil bli vurdert (§§8-12). Data vil bli hentet fra kilder som Direktoratet for naturforvaltning Naturbase og Artsdatabankens artskart samt egne befaringer. Det skal redegjøres konkret for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Temaet naturmiljø er belyst i konsekvensutredning for E16 Skaret – Hønefoss, med registreringer med verdivurderinger. Dette vil benyttes som et grunnlag for konsekvensutredningen. Ev. virkninger for nærliggende verneområder vil utredes.</p>
<p>Landskap</p> <p>Sundvollen ligger innenfor et sørlig skåningslandskap som omfattes av den storskala og bratte nordvestvendte lia med skogkledde skrenter og urer, som vender seg mot fjordlandskapet ved Tyrifjorden. Landskapet vil påvirkes av utbyggingstiltak, særlig i områder som i dag ikke er bygd ut. Landskapet er viden kjent for sin praktfulle utsikt fra Krokkleiva og Kongens Utsikt både i dag og i historisk sammenheng med Krokkleiva og den gamle Bergenske Kongevei som passerte Krokkleiva og Sundvollen.</p>	<p>Lokale effekter og fjernvirkninger vil vurderes i forhold til omfang og utforming av utbyggingsområder. Dersom det legges ut nye områder for utbygging, bør det gjøres delanalyser knyttet til landskap. Landskapsbildet vil bli vurdert og tiltaket dokumenteres i form av fotomontasje og illustrasjoner. Både nær- og fjernvirkning vurderes på et overordnet nivå.</p>
<p>Jord- og skogbruk</p> <p>Planområdet består i hovedsak av bebygd areal, noe jordbruksområder og betydelige areal med hovedsakelig barskog.</p>	<p>Konsekvenser for landbruk og jordvern vil vurderes i forhold til foreslåtte utbyggingsområder.</p>

2.6 GAMLE REGULERINGSPLANER SOM VURDERES OPPHEVET

Innenfor planområdet er det flere eldre reguleringsplaner, eller planer som er uhensiktsmessige i dag som styringsverktøy. En reguleringsplan er gyldig til den er opphevet, eller overlappet/erstattet av ny reguleringsplan. Oppheving kan gjøres som en del av kommunedelplanprosessen, men man må da følge reglene om oppheving i plan- og bygningsloven §12-14: Ved oppheving av reguleringsplaner gjelder samme bestemmelser som for utarbeidelse av ny plan. Det betyr at det må varsles slik det gjøres i reguleringsplanprosesser. Ved sluttbehandling av kommunedelplanen kan reguleringsplanene oppheves gjennom et felles vedtak. Det skal vurderes å oppheve noen av de eldste reguleringsplanene inne for planområdet. Det må utarbeides et oversiktskart som viser aktuelle områder og en liste over planer som det vurderes å oppheves. Videre må det varsles oppstart av dette planarbeidet. Dette bør også være en del av informasjonen som gis på folkemøter og ved annen medvirkning i løpet av planprosessen. Konsekvensene av oppheving skal vurderes.

Innenfor planområdet for Kommunedelplan for Sundvollen er det noen eldre reguleringsplaner med bestemmelser om utnyttingsgrad for boligområder som ikke er i samsvar med gjeldende PBL/forskrift.

Gjennom dette planarbeidet med kommunedelplan har kommunen mulighet for å gjøre en tilpassing av disse. Videre ønsker kommunen å kunne legge til rette for en noe tettere utnytting også innenfor noen av de boligfeltene som omfattes av eldre reguleringsplaner, ved å heve utnyttingsgraden for disse.

De endringene som foreslås i forslag til kommunedelplan for Sundvollen gjelder følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Mølleberget, PLANID_198901 med reguleringsbestemmelser, vedtatt 14.03.1989.
- Reguleringsplan for Sundvollen sentrum, PLANID_198301 med reguleringsbestemmelser, vedtatt 09.05.1983.
- Reguleringsplan for Midtre Sundvollen, PLANID_198501 med reguleringsbestemmelser, vedtatt 29.04.1985.
- Reguleringsplan for Gutteberget, PLANID_198902 med reguleringsbestemmelser, vedtatt 14.03.1989.
- Reguleringsplan for Grøndokka, PLANID_197901 med reguleringsbestemmelser, vedtatt 25.10.1979.
- Reguleringsplan for Grøndokkveien boligfelt, PLANID_198502 med reguleringsbestemmelser, vedtatt 9.12.1985.

For de aktuelle eldre planer det her dreier seg om vil administrasjonen foreslå å endre utnyttelsesgraden til BYA=30 % (BYA = bebygd areal). Dvs. at fotavtrykket av det som bygges på eiendommen med tillegg av 3 biloppstillingsplasser kan utgjøre inntil 30 % av det boligregulerte arealet på den enkelte eiendom.

Videre vil forslaget til endring presisere at i en enebolig vil det kunne tillates en bi-leilighet på inntil 70m² BRA (BRA = Bruksareal). Med en bi-leilighet i boligen vil det stilles krav om ytterligere en biloppstillingsplass. Denne ekstra biloppstillingsplassen vil måtte medregnes i den totale utnyttingsgraden for eiendommen, her BYA=30 %. Biloppstillingsplasser som ligger i garasje inngår i

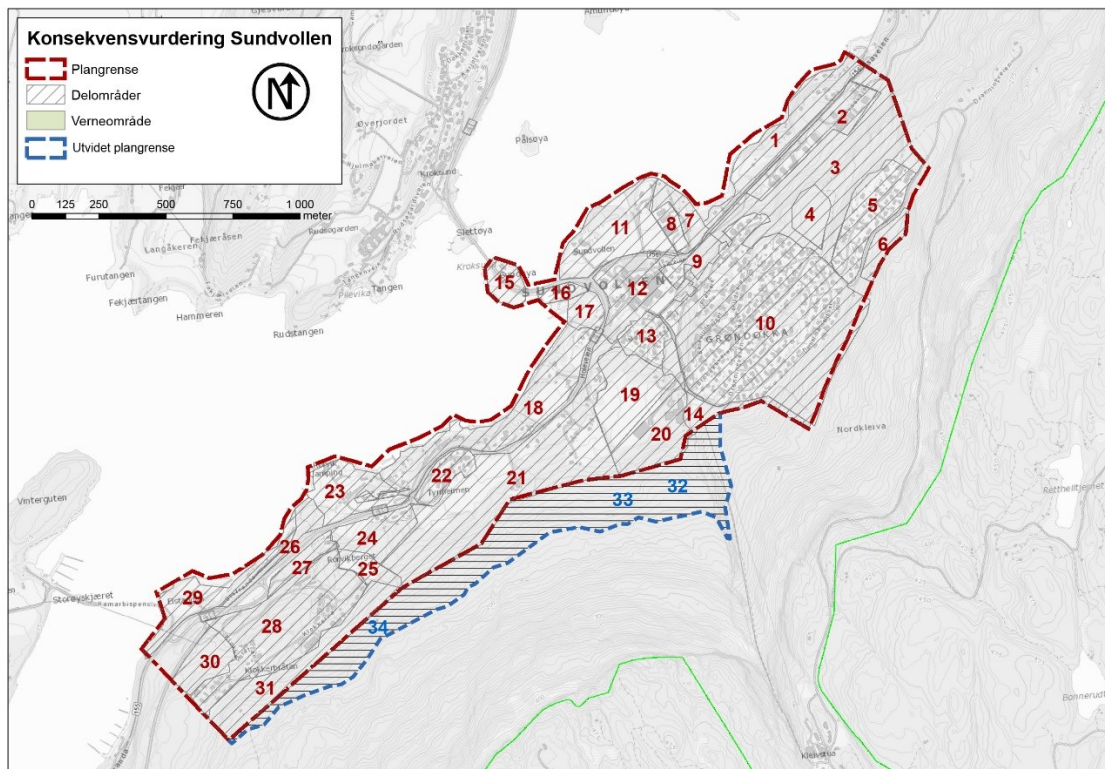
BYA beregningen for garasjen. Nærmere beskrivelse av beregning av utnyttelsesgrad kan leses i Byggteknisk forskrift. <https://www.dibk.no/byggeregler/tek/1/5/5-1/>

Det vil presiseres at ingen av de aktuelle eiendommene vil få en lavere utnyttning en tidligere. Øvrige bestemmelser i de aktuelle vedtatte reguleringsplanene som her er omtalt beholdes uendret. Endring av ovennevnte utnyttelsesgrad vedtas av kommunestyret sammen med vedtak av kommunedelplan for Sundvollen.

3 UTREDNING AV KONSEKVENSER

3.1 PLANOMRÅDET

Planområdet er delt inn i delområder basert på gjeldende kommuneplan, innspill til fremtidig arealbruk med mer. Figur 1 og tabell 2 gir en oversikt over områder som er vurdert i konsekvensutredningen.



Figur 1 Delområder på Sundvollen som er vurdert. I Plan- og miljøstyrets møte 23.5.2016 ble planområdet mellom Kleivbekken og Elstangen utvidet til kote 180.

Tabell 2 Oversikt over delområder på Sundvollen som skal konsekvensutredes

Nr	Navn	Dagens formål	Foreslått formål	Areal (da)	Konsekvens-utredet
1	Sundvollen Nord	LNF	LNF	69	Ja
2	Sundvollen Næringspark	Næring og LNF (7 daa)	Næring	55	Ja
3	Midtre Trøgslø	LNF	Innspill om bolig på søndre del.	158	Ja
4	Øvre Trøgslø	Bolig, men ikke bygd ut.		23	Ja
5	Øvre Grøndokka	Bolig	Bolig	62	Ja
6	Dronningveien Øst	LNF	Alt. bolig	18	Ja
7	Sundvollstranda	Offentlig bygning, fremtidig friområde	Fri-område	21	Ja
8	Sundvollstranda Vest	Offentlig bygning og næring, eksisterende	Mulig fri-område	12	Ja
9	Sundvollen Nordøst	Offentlig bygning, fremtidig	Fram-tidig bolig	17	Ja
10	Baskerud og Midtre Grøndokka	Bolig (med mer), eksisterende og fremtidig	Fortetting, framtidig bolig	365	Ja
11	Sundvollen Gård	LNF	LNF	82	Nei
12	Sundvolden sentrum, Hotel Arealinnspill	Næring, og parkering, eksisterende	Kombinert formål Sentrum	69	Ja
13	Mølleberget	Bolig, eksisterende	Kombinert	25	Ja
14	Kleivbekken	Friområde - LNF	Sentrum og friområde	30	Ja
15	Sundøya	Næring	Friområde	20	Ja
16	Kleivbekken utløp	Båthavn	Båthavn	9	Ja
17	Sundvollen friområde	Friområde	Friområde	16	Ja
18	Sundvollen-Rørvik	LNF	Bolig	112	Ja
19	Sundvollen oppvekstsenter Nord	Offentlig formål Jernbane	Bolig - Offentlig	64	JA

			formål		
20	Sundvollen oppvekstsenter	Offentlig formål eksisterende	Off formål	56	Ja
21	Sundvollen Sør	LNF	Bolig	223	Ja
22	Tyriheimen	Næring, eksisterende	Næring	23	Ja
23	Rørвик Camping	Næring,	Næring	48	Ja
24	Rørвикberget nord	Bolig, fremtidig	Bolig	37	Ja
25	Rørвикberget sør	LNF	Bolig	17	Ja
26	Rørвик Sør	LNF	Bolig	18	Ja
27	Elstangen Nord	LNF	Vei	16	Ja
28	Klokkerbråten	Bolig Noe LNF	Bolig/LNF	149	Ja
29	Elstangen	Næring	Næring	48	Ja
30	Elstangen sør/vest	LNF	LNF	31	Nei
31	Elstangen sør	LNF	LNF	74	Ev. siste del av periode på nedre del (30 daa)
Innenfor utvidet areal i sør				1960	
32	Kristin Remme	LNF	Bolig	35	Ev. siste del av periode
33	Eirik Langslet	LNF	Bolig	30	Ev. siste del av periode
34	Øvrig aktuelt planområde opp til kote 180 moh	LNF	Delvis bolig	75	Ev. siste del av periode
				2100	

3.2 FORHOLD SOM UTREDES FELLES FOR HELE PLANOMRÅDET

Samfunnssikkerhet og beredskap

Plan- og bygningsloven sier at alle planer skal fremme samfunnssikkerhet. Det settes krav til risiko- og sårbarhetsanalyser for alle nye områder planlagt for utbygging. I NVE-atlas finnes oversikt over kartlagt fareområder. Det er lagt inn 200 års flom og det er utarbeidet terrengkart som viser bratthet.

Det er ikke avmerket aktsomhetsområder for kvikkleire eller steinskred innenfor planområdet (www.miljøstatus.no). Disse temaene er derfor ikke ytterligere uttypet i KU-en. Større arealer er angitt som aktsomhetsområde for jord og flomskred slik at fare for dette må utredes i detaljplanfasen. Det er ikke kjente rasområder fra seinere tid i området og hele lia under steinurene i Krokskogskråningen består av skog med bergarten Ringerikssandstein. Bortsett fra Kleivbekken og Retthellseterbekken, er det kun små bekker i Sundvollenområdet. Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse for planområdet. Denne er gjengitt i planbeskrivelsens vedlegg 6. Det er gjort en risikovurdering og angitt

noen tiltak for oppfølging. Risiko er særlig knyttet til trafikkforhold, støy, manglende alternativ vegforbindelse mellom Elstangen-Sundvollen før ny E16 er på plass og sårbart vassdrag. Det er også knyttet risiko til stor flomvannføring i Kleivbekken.

Klimatilpasning

Klimatilpasning er nødvendig for å gjøre samfunnet mer robust - både for å kunne møte framtidige klimaendringer og for å kunne stå imot dagens ekstremvær. Klimatilpasning omfatter vurderinger av konsekvenser ved havnivåstigning, ekstremvær, flom, skred og overvann. Det er utarbeidet flomsonekart for området langs Tyrifjorden. Planområdet grenser til Steinsfjorden og Tyrifjorden der det vises til flomsonekart. Området langs Kleivbekken ligger på en elvevifte og bekken fører i regnfulle perioder mye massetransport. Den ble sterkt kanalisert i forbindelse med en større flom på slutten av 1980-tallet. Det er en del eksisterende bebyggelse langs bekken og bebyggelse knyttet til næring i nedre del. Det er lagt inn et byggeforbudsbelte i planen. Det vil måtte sees spesielt på kapasiteten til kulverter og bruer i forbindelse med en framtidig områdeplan for Sundvollen sentrum og stoppested for jernbane. Håndtering av overvann må vurderes i senere planfaser og kan være en utfordring i boligfelt som ligger kloss inntil eller i Krokskogskråningen. I søndre del av planområdet stiger terrenget mange steder bratt og dette vurderes i omtalen av de ulike delområdene.

Befolkningens helse

Sundvollen ligger nær mye benyttede friluftsområder på Krokskogen, i Krokskogskråningen eller på Storøya. Samtidig er Steinsfjorden og Tyrifjorden med øyer mye brukt til båtliv. Deler av bebyggelsen ligger like inntil den i dag sterkt trafikkerte E16 (ÅDT: 10 000). Dagens E16 danner både en barriere og er et problem med hensyn til støy og luftforurensing. Ny E16 vil avhjelpe dette, både ved at vegen som fysisk barriere og som forurensningskilde reduseres.

En framtidig vekst, slik det diskuteres gjennom planarbeidet, vil gi en merkbar økning i interntrafikken, men omlegging av E16 vil føre til at øvrig trafikk i stor grad vil gå utenom tettstedet. Forholdene for befolkningens helse vil derfor bli bedre mhp. støy og negative helseeffekter av E16. Gjennom planarbeidet skal viktige friluftskorridorer sikres, slik at muligheten for fysisk aktivitet i nærmiljøet og tilgang til friområder i nærheten ivaretas/bedres.

Styrking av Sundvollen som tettsted, med variert bebyggelse, møteplasser og noen servicefunksjoner vil kunne bidra positivt med hensyn til befolkningens trivsel og helse.

3.3 VURDERING AV ENKELTOMRÅDER

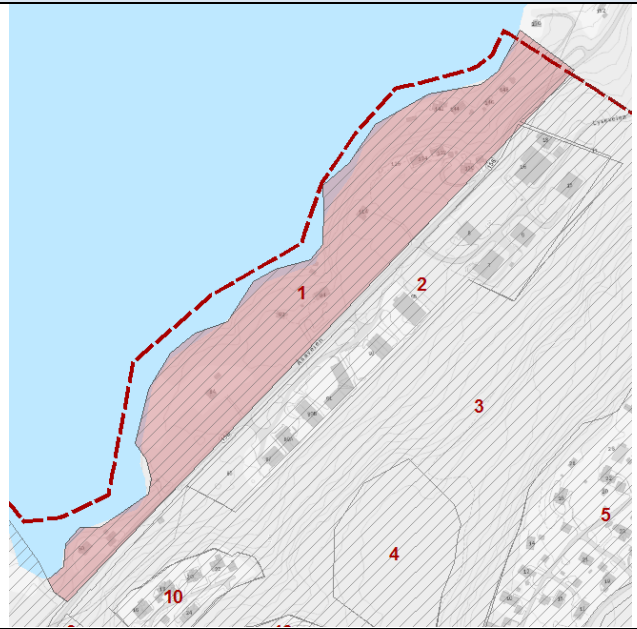
Kriterier for vurdering.

I tabellen for de enkelte delområder er temaene vurdert og gitt en farge som indikerer konsekvens for deltemaet av tenkt utbygging innenfor delområdet.

Fargene indikerer:

	<i>Liten relevans eller positivt</i>
	<i>Delvis negativ/usikker</i>
	<i>Ensidig negativ konsekvens</i>

Enkeltområder

Delområde 1 Sundvollen Nord		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	LNF	
Areal:	69 daa	
Forslagstiller:	Ingen	
Beskrivelse:	<p>Området ligger mellom Steinsfjorden og fv. 156 nord for Sundvollen sentrum. Det meste av området ligger innenfor 100-metersbeltet langs Steinsfjorden. Området består av kantsoner til våtmarksområde i sør, brattkant ned mot Steinsfjorden med innenforliggende område i øvrig del. Det er flere hytter i nordre del. Det tidligere småbruket Trøgsle i sør brukes som sommerbolig.</p> <p>Det er ikke kommet arealinnspill for området, men deler av arealet kan på sikt være aktuelt som boligareal. Sundvollbukta er foreslått vernet som biotopvernområde etter naturmangfoldloven i verneplan for Tyrifjorden.</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurderinger
Samfunn: Stedsutvikling		Området ligger 700.m fra Sundvollen sentrum, og vil ikke styrke sentrumsfunksjoner, men det er innenfor gangavstand.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Det er nokså smalt mellom veien og fjorden, med en brattkant nærmest fjorden. Det er 1 km til Sundvollen oppvekstsenter. Området ligger «inneklemt» på et nokså smalt parti mellom fylkesvei og Steinsfjorden.
Teknisk infrastruktur		Forutsetter adkomst til fylkesvei og ny gangvei til Sundvollen sentrum. Avløpsnett ved næringsparken.
Universell utforming		Nokså flatt. Mangler gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Særlig den sørlige delen av området ligger i gangavstand til buss og til sentrum.
Støy		Området ligger inntil fylkesvei med noe trafikk.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil ikke gi krav til skoleskyss for barneskoleelever. Forutsetter gangvei.

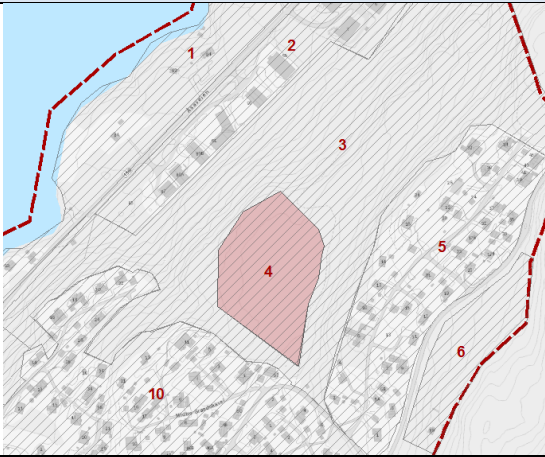
Friluftsliv og tilgjengelighet		Sørlige del brukes mye av fiskere. Midtre og nordlige del går gjennom hytterområder, men det er en gjennomgående som fører fra nord til sør i området. Det er bratt ned til fjorden og bortsett fra sydlige del, er det lite egnet for friluftsliv. Godt egnet til fiske. Kort vei fra friluftsområde på Sundvollstranda.
Befolkningens helse		Se felles vurdering.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS
Klimatilpasning		Brattskrent mot fjorden i vest. Ikke flomutsatt bortsett fra søndre del. Det renner en bekk gjennom søndre del av området.
Offentlig/privat service		Ligger nær kommunalt arbeidsenter på Sundvollstranda, 700 m fra barnehage og 1 km fra SOS.
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte.
Naturmangfold og vern		Sundvollbukta med kantsoner er foreslått vernet som biotopvernområde i verneplan for Tyrifjorden. Prosessen er utsatt i påvente av kommunedelplan for Steinsfjorden. Steinsfjorden omfattes av Ramsarkonvensjonen. Etablering av en sti nordover fra Sundvollbukta, vil i liten grad være i konflikt med våtmarksinteresser i området.
Landskap		Ligger inntil Steinsfjorden og vil være sårbart for innsyn. Skogen skjærer innsyn godt i dag.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Området består av et småbruk der innmarka er plantet til med gran. For øvrig granskog på middels til høg bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Området er en smal hylle mellom Steinsfjorden og fylkesvei med en bratt skråning mot Steinsfjorden. Utfordringer i forhold til fylkesveien med adkomst og støy, nærhet til mulig biotopvernsone i sør.		
Avbøtende tiltak: Ivareta og istandsette sti gjennom området. Bevare kantsone mot vei og fjord.		
Samlet anbefaling: Anbefales ikke utbygd.		

Delområde 2 Sundvollen Næringspark		
Dagens formål:	Næring (eksisterende)	
Foreslått formål:	Næring. Utvidelse 1,5 daa i nord og 5 daa i midtre del (øst).	
Areal:	Opprinnelig 49 daa, nytt totalt 55 daa.	
Forslagstiller:	John Fekjær	
Beskrivelse:	Området ligger på østsiden av fv. 156 og omfatter Sundvollen næringsområde. Det er kommet 2 mindre innspill om utvidelse av området mot veien i nord (2daa) og sørøst i feltet (5 daa). Denne utvidelsen er så liten og har ingen virkning for temaene. Utvidelsen er derfor ikke ytterligere konsekvensutredet.	
Konsekvensvurdering		
Kun små endringer i forhold til dagens formål. Det er sett på konsekvenser av utvidelse med 7 daa.		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurderinger
Samfunn: Stedsutvikling		Området ligger 700.m fra Sundvollen sentrum, og vil ikke styrke sentrumsfunksjoner, men det er innenfor gangavstand.

Barn- og unges oppvekstmiljø		Det er nokså smalt mellom veien og bratt ås i øst. Området ligger «inneklemt» på et nokså smalt parti mellom fylkesvei og Steinsfjorden. Vil ligge inntil nye, planlagte boligområder på Øvre Trøgslø, men det vil være stor høydeforskjell opp til dette området.
Teknisk infrastruktur		Bruke eksisterende adkomster fra hovedvei. I likhet med resten av Sundvollenområdet, vil ytterligere utbygginger kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA
Universell utforming		Nokså flatt. Mangler gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Særlig den sørlige delen av området ligger i gangavstand til buss og til sentrum.
Støy		Området ligger inntil fylkesvei med noe trafikk.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Ligger nokså nær sentrum av Sundvollen.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Mye brukt turvei krysser eksisterende næringsområde, men utvidelsen av næringsarealet vil i liten grad ha betydning for friluftsliv.
Befolkningens helse		Se felles vurdering.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS. I bakkant av eksisterende næringsområde er det 10-15 m høydeforskjell opp på et flatere platå. Rasproblematikk må utredes på detaljnivå.
Klimatilpasning		Brattskrent mot øst. Ny utbygging må forutsettes ta hånd om overvannsproblematikk.
Offentlig/privat service		Ligger nær kommunalt arbeidsenter på Sundvollstranda, 700 m fra barnehage og 1 km fra SOS.
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte.
Naturmangfold og vern		Bratt li med blandingskog av yngre granskog med innslag av osp og bjørk. Ingen registrerte naturverdier.
Landskap		Ligger på en flate sør for fylkesvei og innunder brattkant og er lite sårbart for innsyn.
Skogbruk, landbruk og jordvern		5 daa med yngre granskog vil gå ut av produksjon.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Utgjør en liten utvidelse av dagens industriområde, men små konsekvenser. Gunstig beliggenhet i forhold til sentrum. Adkomst foreligger. Utvidelse vil føre til mye sprengning og deponering av masser og rasforhold må vurderes i reguleringsplansammenheng.		
Avbøtende tiltak: Ivareta turvei som passerer området. Håndtere overvann.		
Samlet anbefaling: Anbefales.		

Delområde 3 Midtre Trøgslø		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	LNF/Bolig	
Areal:	158 daa	
Forslagstiller:	Boliginnspill på Øvre Utsikten ved Per Ljåstad (blå pil) samt deler av området nordøst for område 4 (John Fekjær). Næringsinnspill fra John Fekjær ved Trøgslø næringsområde er behandlet i delområde 2.	
Beskrivelse:	<p>Området ligger på østsiden av fv. 156, mellom Sundvollen næringsområde og eksisterende boligområder på Sundvollen. Området består av bratte dalsider med skog og et større flatere parti i midtre del ved delområde 4. I gjeldende arealplan er området angitt som LNF område, i tillegg er det angitt en trasé for avlastningsveg gjennom området.</p> <p>For deler av områder, gnr/bnr 231/315, (mellom Nedre Grøndokkvei og Midtre Grøndokkvei) er det i forbindelse med høring av planprogrammet kommet ønske om at eiendommen endres fra LNF til boligformål. Innspillet utgjør 8,5 daa og er angitt med blå pil. Dette området utgjør en nokså bratt dalside med berghyller like sør for eksisterende boligfelt Utsikten. I slutfasen er det også gitt et innspill fra grunneier av området 4 om utvidelse av dette området nordover samt tett utnyttelse av østre del av området til terrasseblokker..</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurderinger
Samfunn: Stedsutvikling	Yellow	Beliggenhet i forhold til sentrum er i ytterkant for konsentrert utbygging rundt dagens sentrum/skole, men søndre del ligger nokså nær sentrum. Helningsforhold kan gi utfordringer (og muligheter for ulike boligtyper) for boligbygging på de bratteste partier, men disse kan gi grøntområder. Variert boligbygging i SV del av området kan bidra til videreutvikling av Sundvollen. Bygging i NØ vil bidra til å spre utbyggingen for mye. Oppfølging m GS-veier mot sentrum er nødvendig
Barn- og unges oppvekstmiljø	Green	Grønnstruktur kan gi fine lekearealer i natur. NØ del av området kan fungere som grønt nærmiljø (100m skogen). 100-meters-skogen kan bli redusert av bolig-utbygging, med tilpasninger kan mye sikres. Området oppe på platået er mye brukt til friluftsliv i dag, mens den senøndre delen er bratt og uten stier.. nokså bratt og uten stier. Fortau/GS-vei til sentrum må etableres fra øvre del.
Teknisk infrastruktur	Red	Høyspentledning i sørvest må flyttes/kables for å gi plass til boligbygging. Inntil eksisterende bygningsmasse. VA er tilgjengelig. Til foreslått boligområde i sør er adkomst ikke avklart og denne må ev. løses gjennom adkomst nordover. Komblisert kryssløsning mot Dronningveien både teknisk og kapasitetsmessig må løses. Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA
Universell utforming	Red	Terrengets helningsforhold gjør det utfordrende å få til UUF på G/S-veier på deler av området.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)	Yellow	Boligutbygging her vil ikke medføre annen fare for forurensning enn andre utbygginger, men bratte forhold kan føre til stor avrenning inn i boligfeltene nedenfor.
Støy	Green	Ligger i god høyde over fylkesvei og langt fra E16.
Transportbehov, energibruk og løsninger	Yellow	Avstand fra sentrum er 500 – 1500 m. Den nærmeste bebyggelsen har nokså kort avstand til sentrum. For øvrig del må bilbruk påregnes. Bilbruk til sentrum Sundvollen og til arbeid (utenfor Sundvollen) må påregnes.
Friluftsliv og tilgjengelighet	Red	En utbygging i nordre del vil redusere et tett og mye brukt stinett samt at ferdselsforbindelsen mellom Midtre Grøndokka og Åsaveien vil kunne påvirkes. Gangveier kan sikre framkommeligheten som denne stien representerer. Den søndre delen av området vil ha liten innvirkning på friluftsliv..
Befolkningens helse	-	Ingen konsekvenser
Samfunnssikkerhet og	Red	Forviringsmateriale og tynn morene gir liten fare for skred, men østre del av

beredskap		planområdet består av steinur med bakforliggende bratt skråning som kan være utsatt for skred eller steinsprang. Dette må avklares i detaljplanen. Særlig dersom det tenkes bebyggd med terrasseblokker. Bergarten er RIngerikssandstein..Se ROS.
Klimatilpasning		Nord-vest eksponering gir behov for mye oppvarmingsbehov om vinteren. Helningsgrad medfører liten flomfare, men avrenning ved ekstremnedbør kan medføre erosjonsutfordringer.
Offentlig/privat service		Avstand til skole: 500 – 1500 m (luftlinje), noe kortere til (dagens) dagligvare Generell konsekvens: Styrket befolkningsgrunnlag for service-virksomheter på Sundvollen
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kjente automatisk fredete kulturminner.
Naturmangfold og vern		Ingen verneområder eller andre verdifulle elementer i søndre del. Den nordre delen omfatter en område med blandingskog av gran og furu uten registrerte naturverdier i nasjonale databaser.
Landskap		En liten del av nedre skråli mellom Steinsfjorden og Krokskogen – som er et sentralt element i avgrensningen av landskapsrommet. Boligutbygging i SV medfører små konsekvenser for landskapsbildet. Pga helningen er det gode utsiktsforhold, men en utbygging vil kunne bli svært dominerende i landskapet. Etablering av terrasseblokker vil landskapsmessig bli svært synlig. Vil kreve landskapsanalyser i detaljplanfase.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Stort sett sammenhengende skog i dag med barblandingskog og noe innblanding av lauvskog på middels bonitet. Et større skogområde vil gå over til boligområde. Adkomst til skogarealer lenger nord vil vanskeliggjøres.
Samlet vurdering		
Konsekvens: I området ved Øvre Utsikten er deler av området svært bratt og dårlig egnet for utbygging. Dette gjelder også området det er gitt innspill på, selv om dette har kortere avstand til sentrum og ikke er benyttet til friluftsliv m.m.. Område ligger såpass langt fra Sundvollen sentrum at det ikke vil direkte styrke Sundvollen som tettsted. Nordlig del av område 3 består av et tett og mye brukt stinett med adkomst til Trøgslø og Midtre Grøndokka. Adkomst til området vil være avhengig av ny Trøgsløveie. Det er utfordringer i forhold til friluftsliv, landskap og skogbruk avhengig av hvor og hvordan bebyggelse plasseres..		
Avbøtende tiltak: Opprettholde eller legge om mye brukte stier og utsiktspunkter. Unngå snauhogst i ytre del for å minske landskapsinngrepet.		
Samlet anbefaling: Det private arealinnspillet Øvre Utsikten anbefales ikke tatt med videre pga det ligger inneklemt og nokså bratt, selv om det ligger nokså nær sentrum. Eventuell adkomst må i tilfelle løses via 321/3. De flatere deler av området i tilknytning til delområde 4 ligger godt til rette for utbygging dersom adkomst avklares og avbøtende tiltak utføres. Det er større utfordringer knyttet til landskap. En utbygging av området forutsetter etablering av ny Trøgsløveie.		

Delområde 4 Øvre Trøgslø		
Dagens formål:	Bolig (fremtidig)	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	23 daa	
Forslagstiller:	Kommunen	
Beskrivelse:	<p>Området ligger like nord for bebyggelsen i Midtre Grøndokka og langs sti/traktorvei mellom Åsaveien og Grøndokka (Trøgsløveien). Området er i gjeldende kommuneplan angitt som fremtidig boligområde, men det har hittil ikke vært ønskelig fra grunneiers side å bygge det ut. Det består av skogdekt areal, nylig hugget. Grunneier ønsker nå å se på en utbygging her og utvide arealet nord østover med ytterligere 24 daa.</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling	Yellow	Beliggenhet i forhold til sentrum er i lengste laget for å styrke <u>koncentrert</u> utbygging rundt dagens sentrum/skole. Bør sees i sammenheng med delområde 3.
Barn- og unges oppvekstmiljø	Yellow	Delområde 3 kan bidra med grønt nærmiljø (100m skogen). Fortau/GS-vei til sentrum må koble seg på eksisterende gangveinett ved Lars Mikkelsens vei. Missing Link langs Dronningveien.
Teknisk infrastruktur	Red	Komplisert kryssløsning mot Dronningveien både teknisk og kapasitetsmessig må løses. Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA
Universell utforming	Green	Delområdet er flatt. Ingen terrengmessige utfordringer
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)	Green	Boligutbygging her vil ikke medføre annen fare for forurensning enn andre utbygginger. Ingen forurenset grun.
Støy	-	Kun lokaltrafikk.
Transportbehov, energibruk og løsninger	Yellow	1000 – 1300 m (langs vei) til sentrum og buss-stopp. Skolebuss til HUS og videregående fra SOS. Pendlerbuss ved Sundvollen. Nokså stor bilbruk må påregnes og gi økt trafikk på Dronningveien.
Friluftsliv og tilgjengelighet	Yellow	Nærhet til LNF-område og god beliggenhet ifht Dronningveien til Krokskogen. Området er et viktig nærrekreasjonsområde med et nettverk av stier som brukes av tiliggende boligområder. En del av en mye brukt turvei fra Trøgslø ved Åsaveien. En utbygging vil ikke få konsekvenser for de store friluftslivgodene, men vil redusere verdien av eksisterende nærturområde.
Befolkningens helse		
Samfunnssikkerhet og beredskap	Red	
Klimatilpasning	Green	God solinnstråling på ettermiddag kan redusere oppvarmingsbehov. Ingen fare for skred eller flom.
Offentlig/privat service	Green	Nærmeste barnehage: 1000 m. Oppvekstsenter: 600 – 900m Dagligvareforretning: 1000 – 1300 m Offentlig kommunikasjon: 1500 m Generell konsekvens: Styrket befolkningsgrunnlag for service-virksomheter på Sundvollen
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer	Green	Ingen kjente automatisk fredete kulturminner
Naturmangfold og vern	Yellow	Ingen verneområder eller andre verdifulle elementer. Området består hovedsakelig av eldre granskog og noe myr. Framstår som nokså rikt biologisk.
Landskap	Green	Platå i nedre skråli mellom Steinsfjorden og Krokskogen – som er et sentralt element i avgrensningen av landskaps-rommet rundt Steinsfjorden. Utbygging medfører små konsekvenser for landskapsbildet dersom bebyggelse legges noe inn på platået. De ytre tomtene vil få gode utsiktsforhold og landskapshensyn må innarbeides i planbestemmelser for detaljplanen.
Skogbruk, landbruk og jordvern	Yellow	Stort sett sammenhengende skog i dag: Gran og lauvskog. Totalarealet på 23 daa gir små negative konsekvenser for skogbruk
Samlet vurdering		
Konsekvens: Området er flatt og der den vestlige delen har god utsikt mot Steinsfjorden. Ligger i forlengelsen av eksisterende		

boligområder. Viktig nærfriluftsområde med tett stinett som blir redusert i størrelse. Deler av området består av et tett og mye brukt stinett med adkomst til Trøgsle og Midtre Grøndokka. Adkomst til området vil være avhengig av ny Trøgslevei.
Avbøtende tiltak: Opprettholde ferdselsforbindelser forbi området. Beholde kantsone av skog mot Steinsfjorden for å unngå at boliger blir sterkt eksponert.
Samlet anbefaling: Området ligger inn i gjeldende kommuneplan og anbefales videreført og utvidet med 24 daa i nordøstlig retning. Området er egnet for utbygging så fremt adkomst er i orden.

Delområde 5 Øvre Grøndokka

Dagens formål: Bolig (eksisterende)

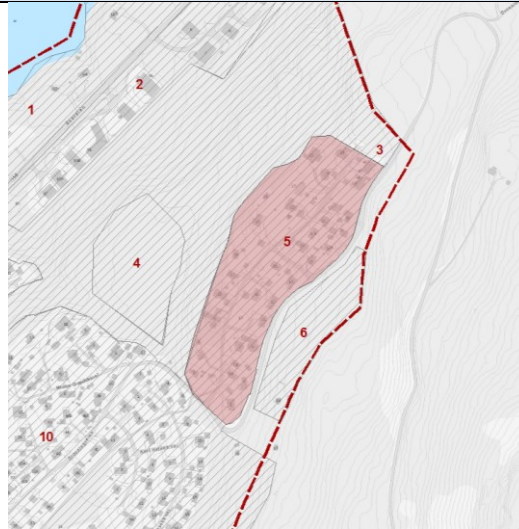
Foreslått formål: Bolig

Areal: 62 daa

Forslagstiller: Ingen

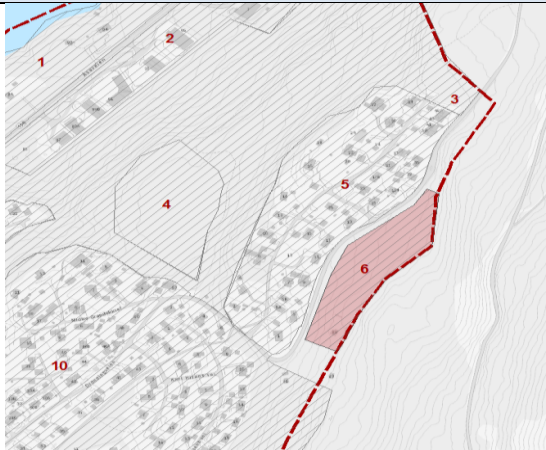
Beskrivelse:

Eksisterende boligområde mellom Dronningveien og nord for midtre Grøndokka. Begrensede fortettingsmuligheter bortsett fra noen få hytteeiendommer og boligeiendommer der det er åpnet for bruksendring/fortetting i gjeldende plan.

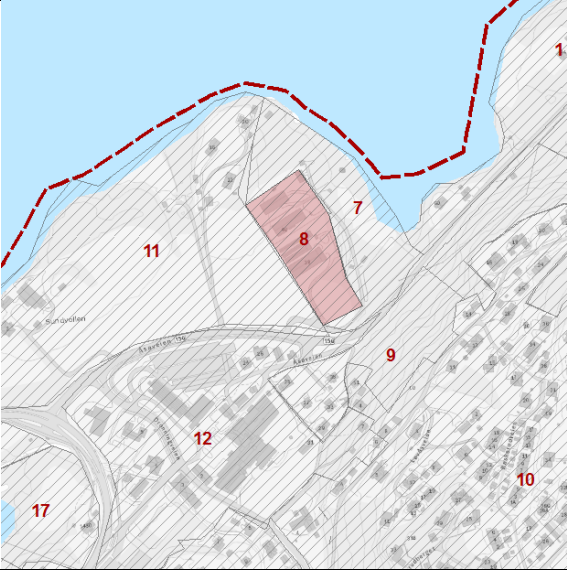


Konsekvensvurdering

Få endringer i forhold til dagens formål. Området er ikke konsekvensvurdert.

Delområde 6 Dronningveien Øst		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Opprettholde LNF	
Areal:	18 daa	
Forslagstiller:		
Beskrivelse: Området ligger i åssiden øst for eksisterende boligområde og Dronningveien og består av skog. Det ligger to hytter i sørlige del.		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn:		
Stedsutvikling		Beliggenhet 1,5 km fra Sundvollen sentrum. Boligbygging her vil strekke Sundvollen ut, framfor å konsentrere for å utvikle Sundvollen
Barn- og unges oppvekstmiljø		Beliggenheten er lite egnet for barn pga. bratthet, direkte nærhet til Dronningveien og manglende gangvei.
Teknisk infrastruktur		Dronningveien har tilstrekkelig kapasitet til boliger her. Adkomst til boligområdet er krevende. Svært bratt område med mye blokker gir utfordringer i forhold til teknisk infrastruktur. Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA
Universell utforming		Ligger ca 150 meter høyere enn sentrumsfunksjonene på Sundvollen. Lokalt er helningsforholdene en liten utfordring, særlig i sørlige del. Lite egnet pga. bratthet
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Boligutbygging her vil ikke medføre annen fare for forurensning enn andre utbygginger. 1,6 km til pendlerbuss, 1 km til barneskole og barnehage. Stor høydeforskjell til Sundvollen sentrum.
Støy		Noe støy fra Dronningveien vil måtte påregnes. Særlig fordi veien er bratt og store kjøretøyer vil støye ekstra.
Transportbehov, energibruk og løsninger		1,5 km (langs vei) til sentrum og buss-stopp. Stor høydeforskjell. Bilbruk til Sundvollen og til arbeid (utenfor Sundvollen) må påregnes.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Den bratte lia øst for Dronningveien brukes i liten grad til friluftsliv i dag bortsett fra som adkomst til eksisterende hytter. En utbygging vil i liten grad få konsekvenser for friluftsliv i nærområdet.
Befolkningens helse	-	Se felles vurdering.
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS. Risikofyllt område pga. elementer nevnt ovenfor.
Klimatilpasning		Ingen bekker eller andre vannforekomster som medfører problemer. Området er bratt og vil trolig være rasutsatt. Dette må utredes i en ev. detaljplanfase.
Offentlig/privat service		Gangavstand til oppvekstsenter og barnehager. Øvrig offentlig service på Vik.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte.
Naturmangfold og vern		Ingen registrerte forekomster eller vernede områder i eller i tilgrensende område. Området består av eldre granskog i nedre del, yngre furu- og blandingskog i øvre del.
Landskap		En liten boligutbygging her vil i liten grad være synlig på avstand. Små konsekvenser for landskapet. Svært god utsikt.
Skogbruk, landbruk og jordvern		18 daa med granskog på middels bonitet der nedre del er hogstmoden. Små negative konsekvenser for skogsdrift.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Ligger 1,5 km fra sentrum og vil ikke styrke sentrum. Bratt og vanskelig område for utbygging. Adkomst ikke avklart. Ingen store miljøkonsekvenser.		
Avbøtende tiltak: Ingen spesielle.		
Samlet anbefaling: Området bygger ikke opp om tettstedsfunksjoner. Lite egnet for utbygging pga. fysiske forhold. Anbefales ikke..		

Delområde 7 Sundvollstranda		
Dagens formål:	Offentlig bebyggelse (fremtidig)	
Foreslått formål:	Friområde/offentlig formål.	
Areal:	21 daa	
Forslagstiller:	Hole kommune	
Beskrivelse:		
<p>Området er i kommunalt eie og ligger mellom Steinsfjorden og fv. 156 og består av skog, kommunalt arbeidssenter, parkeringsareal og utendørsscene med plenareal med brygge. Grenser til jorde og gartneri i vest. Området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.</p> <p>I gjeldende kommuneplan er området avsatt til offentlig bebyggelse. Nord på eiendommen er det en egen brygge og et bygg som er lagringsted for kajaker. Området er mye brukt til padling. Tidligere badestrand som er lite egnet til formålet i dag.</p> <p>Sees i sammenheng med delområde 8 som er i privat eie.</p>		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling		Nærheten til hotellet, til sentrum, til Steinsfjorden og boligområder og med dagens utendørsscene gjør dette egnet til en møteplass og for kulturtilbud sommerstid Videreutvikling som park/arena/møteplass vil være viktig for stedsutvikling på Sundvollen.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Området brukes av nærliggende barnehage og også som undervisningsområde for Sundvollen Oppvekstsenter. Ligger godt tilgjengelig for barn og unge. En videreutvikling av området vil være positivt for barn og unge.
Teknisk infrastruktur		Adkomst og stor parkeringsplass er på plass. Vann- og avløp tilgjengelig.
Universell utforming		Flatt terreng/Svak helning. Ingen utfordringer Godt egnet.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Friområde vil ikke medføre fare for økt forurensning.
Støy		Lite støy fra lokalvei. Park med kulturtilbud/konserter kan medføre midlertidige støyproblemer i boligområder i nærheten.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Kort avstand fra hotellets P-plass med stor kapasitet. Kort veg til pendlerparkering og til sentrum.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Nærhet til Steinsfjorden og kort avstand til boligområdene Positiv konsekvens for friluftsliv ved utøvelse ved å regulere til friområde.
Befolkningens helse		God beliggenhet for rekreasjon på Sundvollen Positivt i folkehelseperspektiv å ha område avsatt til friområde.
Samfunnssikkerhet og beredskap		Se ROS-analyse
Klimatilpasning		Nedre del er flomutsatt og ligger innenfor 200 års flom, men dette omfatter grøntarealer.
Offentlig/privat service		Kort veg til barnehage og skole. Brukes mye av disse.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kjente kulturminner inne i området
Naturmangfold og vern		Ingen registrerte naturverdier på eiendommen, men den grenser til foreslått biotopvernområde i bukta utenfor. Særlig betydning for vannfugl, jfr også kommunedelplan for Steinsfjorden. Ingen direkte konsekvenser, men en utvikling av området og bademuligheter vil kunne være i konflikt med biotopvernområdet. Det er tidligere registrert dragehode (prioritert art) i skogen i nordvest. Ikke gjenfunnet i 2013. Det renner en liten bekk sør i området.
Landskap		Friområde /park som skjøttes vil gi positive konsekvenser for landskap. Relativt flatt område. Synlig fra Steinsfjorden,
Skogbruk, landbruk og jordvern		En liten del er dyrket mark (ca 4 daa), ellers ingen verdifulle landbruksressurser. Ubetydelige konsekvenser for landbruk av å bruke dette til friområde.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Ligger nær sentrum, hotell og boligområder. Svært god beliggenhet for formålet.		
Avbøtende tiltak: Ivareta kantsoner mot biotopvernområde.		
Samlet anbefaling: Anbefales regulert til friområde/offentlig formål.		

Delområde 8 Sundvollstranda vest		
Dagens formål:	Offentlig bebyggelse og næring, (eksisterende)	
Foreslått formål:	Offentlig formål og blanda formål	
Areal:	12 daa	
Forslagstiller:	Kommunen og Terje Sørdal	
Beskrivelse:	Området som ligger nord for fv. 156 og består av et gartneri og noe dyrket mark. Nordre del av området er i gjeldende kommuneplan avsatt til offentlig bebyggelse, søndre del av området til næringsbebyggelse. Grenser til kommunalt areal i sør, øst og nord, privat jorde i vest.	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn:		
Stedsutvikling		Beliggenhet i nærheten av sentrum og inntil område med stor verdi for kultur- fritidsformål. Sanering av gammel bebyggelse med drivhus for etablering av sentrums- og sjønært friområde vil gi positive konsekvenser for utvikling av variert sentrum og framtidige grøntarealer på Sundvollen.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Positive konsekvenser for barn- og unges oppvekstmiljø å ha et friområde så nær bolig
Teknisk infrastruktur		Som område 7.
Universell utforming		Som område 7.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Eksisterende og tidligere næringsareal som er brukt til gartneri nå. Grunnen må undersøkes for forurenset masse før beslutning Omdisponering og graving kan medføre forurensningsfare til jord og vann ved utlekking.
Støy		Dagens næringsaktivitet – medfører ikke støy. Begrenset støy fra fylkesvei.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Se område 7.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Dagens bebyggelse umuliggjør vanlig friluftslivsaktiviteter Ved omgjøring til grønnstruktur – friområde og park, vil konsekvensene for friluftsliv og park, bli meget positive og gi muligheter for framtidig utvikling av friområde med tilbehør.
Befolkningens helse		Positivt for folkehelse
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS.
Klimatilpasning		En liten del grøntarealene ligger nær 200 m flomsone.
Offentlig/privat service		300 m fra hotell, dagligvarehandel og bussholdeplass. Et attraktivt park/friområde kan medføre positive konsekvenser for handelsvirksomheten på Sundvollen. Kort veg til skole og barnehage.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte.
Naturmangfold og vern		Området er nedbygd. Eksisterende bekk sør i området. Kan ha positiv konsekvens ved at området langs bekk ytterligere frigjøres.
Landskap		Gamle gartneribygger skjønner området. Sanering og oppgradering vil ha positive konsekvenser for landskap.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Ved omregulering vil drivhusdrift gå ut.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Ligger nær sentrum, hotell og boligområder. Svært god beliggenhet for formålet.		
Avbøtende tiltak: Ivareta bekk gjennom området.		
Samlet anbefaling: Anbefales regulert til offentlig og blandet formål		

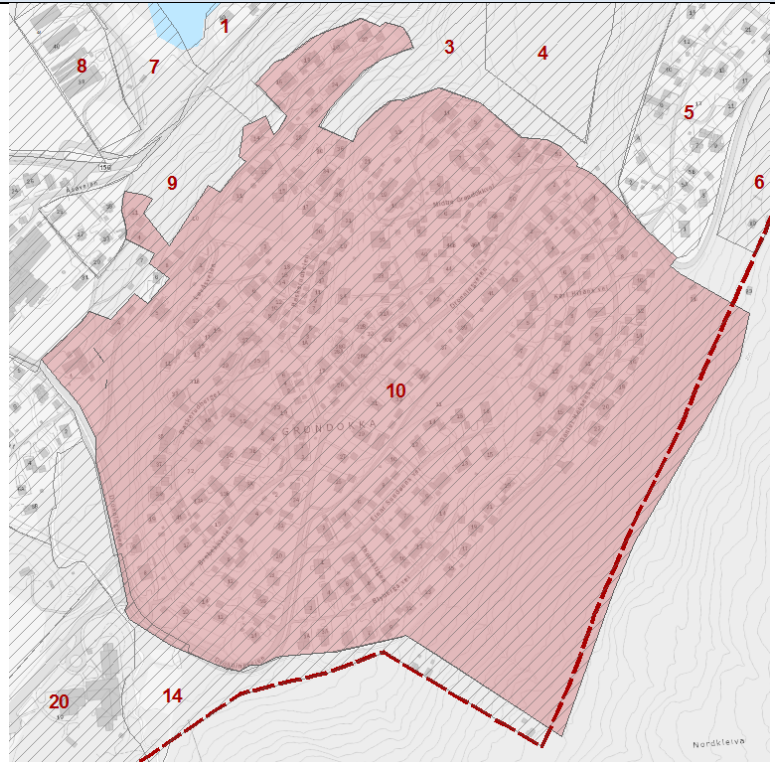
Delområde 9 Sundvollen Nordøst		
Dagens formål:	Framtidig boligområde	
Foreslått formål:	Bolig/sentrum	
Areal:	17 daa	
Forslagstiller:	Sundvolden Holding	
Beskrivelse:	<p>Området ligger på sørsiden av fv. 156. I vest grenser området til Sundvolden hotell. Vestre del av området er bebygd med småhus, resten består av skog og er svært bratt og ved ev. utbygging er denne kun egnet til ev. terrassehus. Deler av området i midtre del er avskoget.</p> <p>Sundvolden Holding ønsker at den nordlige delen av området (13 daa) skal reguleres til bolig/sentrum og lagt til rette for terrassert bebyggelse..</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling		Nærhet til sentrale deler av Sundvollen Kombinert bolig/næring (handel) med variasjon i boligtyper vil kunne gi positive konsekvenser for utvikling av et attraktivt Sundvollen.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Nærhet til fv 156 Åsveien gjør området mindre verdifullt for barn- og unge. Ikke brukt til leikeområde i dag. Kort veg til friområdet ved Sundvollstranda. Området med lauvskog vil forsvinne.
Teknisk infrastruktur		Adkomst fra fylkesvei må avklares. Vann- og avløp tilgjengelig. Kort veg til eksisterende gangvei, som må forlenges.
Universell utforming		Søndre del har liten helningsgrad, nordover har terrenget betydelig helning mot vest. Dersom nordre del skal utbygges, må spesielle tiltak iverksettes.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Bolig-/næringsutbygging her vil ikke medføre annen fare for forurensning enn andre utbygginger.
Støy		Nær sentrum, barnehage og skole. Kort veg til bussholdeplass. Området ligger nær Åsveien og vil være støyutsatt. -Støymålinger må utføres.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Nærheten til sentrum og sentrumsfunksjoner gjør transportbehovet lite. Eksisterende biobrenselanlegg ved hotellet kan utnyttes av flere!?
Friluftsliv og tilgjengelighet		Liten verdi som friluftslivsområde da området er svært bratt. Ingen/ubetydelig konsekvens for friluftsliv å bygge ut dette området.
Befolkningens helse	-	-
Samfunnssikkerhet og beredskap		ROS. Svært bratt terreng sammen med kort avstand til fylkesvei en utfordring. Må utredes i detaljplanen.
Klimatilpasning		Stedvis bratt. Rasfare må utredes.
Offentlig/privat service		Nærhet til sentrumsfunksjoner. Styrket bosetning/kombinert formål kan styrke grunnlaget for handel og service.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kjente kulturminner
Naturmangfold og vern		Skogkledt nordvest vendt skråning med tett yngre lauvskog i nordøstre del. Ingen registreringer i nasjonale databaser.
Landskap		Skogkledt bratt skråning som er en grønn avgrensning i øst av landskapsrommet på Sundvollstranda. Endring fra grønn skog til bygg vil gi en annen oppfatning av landskapsrommet. Vil medføre mye spregning og gi landskapsår.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Ingen/ubetydelig konsekvens for landbruk
Samlet vurdering		
Konsekvens: God beliggenhet nær sentrum. Støyutsatt. Vil medføre mye spregning og endring av landskapet i en bratt, vestvendt li.		
Avbøtende tiltak: Tiltak for å dempe landskapsinntrykk.		
Samlet anbefaling: Anbefales bygd ut til bolig/terrassehus o.l. med tett utnyttelse forutsatt at det gjøres de nødvendige avklaringer med hensyn på ras i detaljplanfasen. Bør inngå i område for sentrum.		

Delområde 10 Baskerud og Midtre Grøndokka

Dagens formål:	Bolig og friområder
Foreslått formål:	Bolig og friområder
Areal:	365 daa
Forslagstiller:	Ingen

Beskrivelse:

Eksisterende boligområde som stuper bratt ned mot Sundvollen nord for Baskerudområdet. Grenser til Dronningveien i sør og omfatter også planlagt utbygd boligområde Kleivlia. Bortsett fra Kleivlia som er under regulering, er det få muligheter for fortetting. Dette vil innebære nedbygging av friområder eller grønne lunger. Ubebygde område i vestre del sør for barnehagen er LNF og ønskes omregulert til sentrumsformål. På plankartet angis områder regulert som grøntområder i reguleringsplaner også som grønt i kommuneplanen.

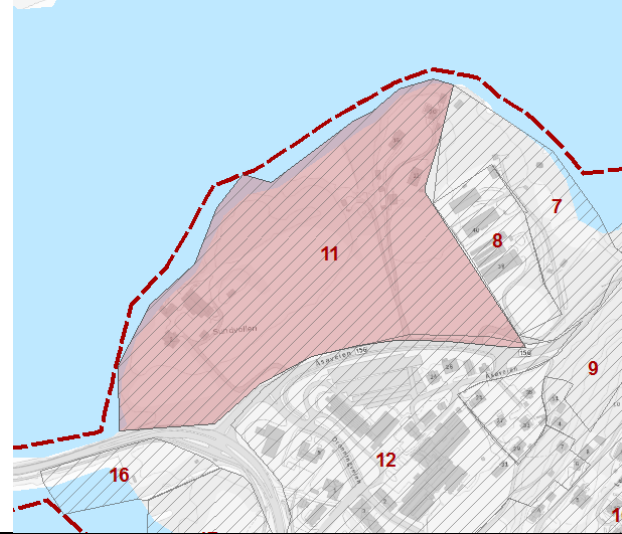


Konsekvensvurdering

Ingen endringer i forhold til dagens formål. Området er ikke konsekvensvurdert, men det vil være muligheter for fortetting på store tomter og gjenværende, små ubebygde områder. Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Kleivlia med konsekvensutredning i østre kant av området der Statens vegvesen har levert innsigelse pga. trafikkforhold. I vestre del har det tidligere forligget forslag om utbygging. Området er svært bratt og ligger i nedkant av Baskerudfeltet og er av denne grunn mindre egnet til utbygging. Ev. egnethet med avklares ytterligere i detaljplansammenheng der det stilles krav til geotekniske undersøkelser. Det er flere eldre reguleringsplaner i området som bør vurderes opphevet.

Delområde 11 Sundvollen Gård**Dagens formål:** LNF**Foreslått formål:** LNF**Areal:** 82**Forslagstiller:** Ingen**Beskrivelse:**

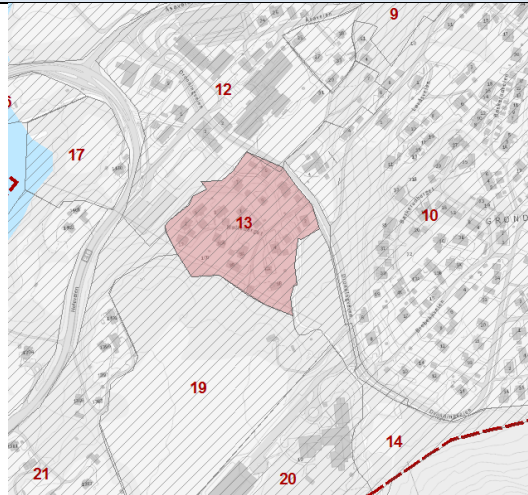
Landbrukseiendommer som ligger ut mot Steinsfjorden. Området utgjør et vakkert gårdstun med en prektig hovedbygning som er en del av Sundvollens identitet med beliggenhet like inntil sentrum og Sundvolden hotel. Nordøstre del utgjør et lite boligområde med tre boliger. Grenser til E 16 i sørøst.

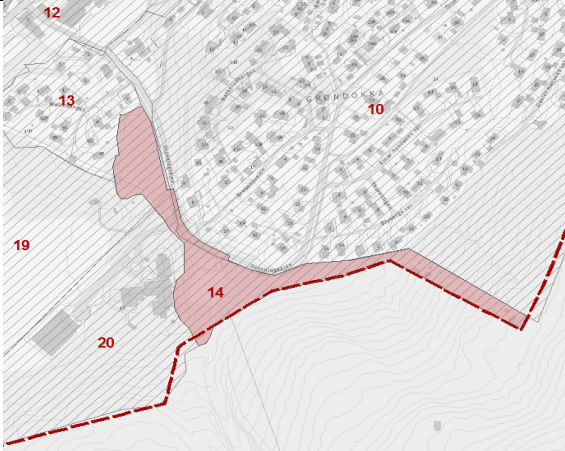
**Konsekvensvurdering**

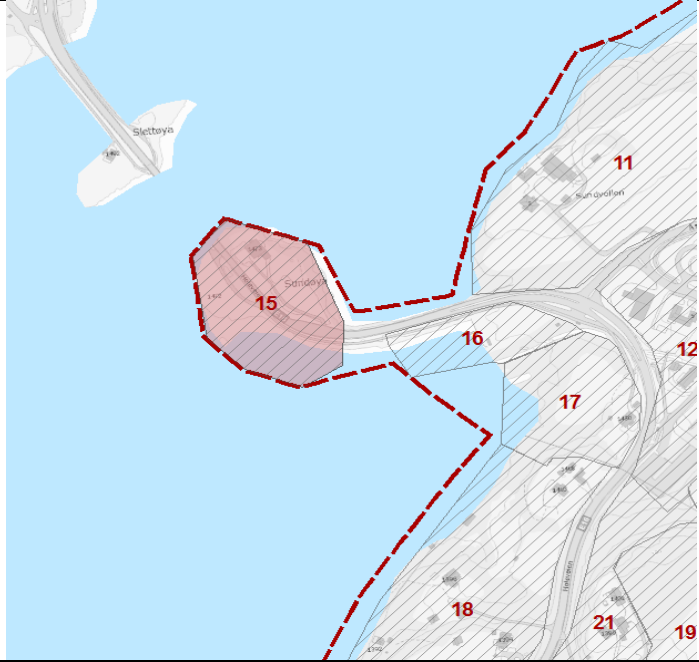
Det anbefales ingen endringer i forhold til dagens formål. Sundvollen Gård er en svært viktig del av Sundvollens identitet og landskap og bør opprettholdes med dagens formål selv med økt byggepress som følge av et ev. stoppested for Ringeriksbanen

Delområde 12 Sundvolden sentrum/Sundvolden Hotel		
Dagens formål:	Hotell/næring	
Foreslått formål:	Kombinert formål hotell/næring/sentrum	
Areal:	69 daa	
Forslagstiller:	Sundvolden Holding.	
Beskrivelse:	Området grenser til E16 i vest og består av Sundvolden Hotell, parkeringsarealer (pendlerparkering) i vest og noen boliger. Hotellet er grunneier på det meste av arealet. For øvrig bensinstasjon (Esso), nærbutikk (Spar) og frisør. Sundvolden Holding har også innspill som gjelder byggehøyde i sentrum for å spare areal.	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling		Dagens næringsvirksomhet domineres av hotellet m omgivelser selv om det også er en bensinstasjon, en dagligvarebutikk og en frisør. Sentralt, mye benyttet busstopp med ekspressbuss fra/til Oslo er verdifullt for stedet. Biltrafikken på E 16, Fv 156 og stor trafikk på Dronningveien er negativt for stedsutviklingen her. Flere typer handel og tjenesteyting vil medføre positive konsekvenser for Sundvollen som attraktivt arbeids-, bo- og servicesenter. Kleivbekken er omringet av bebyggelse og har et potensiale i utviklingen av sentrum i tettstedet.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Området inneholder ikke attraktive oppholds-/aktivitets-steder for barn og unge idag. Trafikkbelastningen gjør området mindre attraktivt for andre aktiviteter.
Teknisk infrastruktur		Kapasitet i vann- og avløpsnett. Dronningveien er sterkt trafikkert med dårlige trafikkløsninger rundt dagligvarebutikk.
Universell utforming		Nokså flatt terreng. Mye biltrafikk
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Biltrafikken på E 16 bidrar med lokal luftforurensning.
Støy		Biltrafikken på E 16 er betydelig støykilde for nedre del av bebyggelsen. Byggegrense er regulert til 30 m. Det er noe trafikkstøy langs Dronningveien for nærliggende boliger.
Transportbehov, energibruk og løsninger		All varetransport til/fra området skjer med bil. Korte avstander internt, reduserer behov for bilbasert persontransport. Varmesentral ved Sundvolden Hotel varmer opp bygningsmassen med biobrensel. Flybuss til/fra Gardermoen med startsted Sundvollen.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ingen friluftslivsaktiviteter i området bortsett fra ferdsel på gangveier gjennom området til Steinsfjorden, friareal ved Sundvolden gamle skole, Sundvollstranda eller mot Krokkleiva.
Befolkningens helse		E16 dominerende negativ faktor for helse i tettstedet.
Samfunnssikkerhet og beredskap		ROS.
Klimatilpasning		Hele Sundvollen ligger på en elvevifte. Kleivbekken har stort nedbørfelt og kan ved ekstreme flommer ta med seg mye masser og oversvømme større arealer i sentrum. Viktig med gode kantsoner til bekken. Detaljhensyn, vurdering av avbøtende tiltak og plassering av bebyggelse må ivaretas i områdeplan for Sundvollen sentrum.
Offentlig/privat service		Dagens tjenesteyting (hotell, kollektivtrafikk, frisør, dagligvarebutikk)

		representerer verdier (mange arbeidsplasser, mange tilreisende), men tilbudet må utvides
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte kulturminner, men Gildehuset til Sundvolden Hotel er fra 1600-tallet og brukes fortsatt. Den gamle Bergenske Kongevei går forbi hotellet og sørover opp Krokkleiva til Kleivstua. En del av en historisk samferdselsakse. Hotellet ligger sentralt i sentrum med flere gamle verneverdige bygninger. Hotellet er fra mange ulike epoker
Naturmangfold og vern		Ingen verneverdige forekomster kjent. Kleivbekken har tidligere vært en viktig oppvekstområde for ørrettyngel, men vassdraget er sterkt modifisert av inngrep men der avbøtende tiltak kan gjøre det bedre for akvatisk liv. Lauvskog sør for pendlerparkering med en del store dimensjoner. Det er et betydelig potensiale for å forbedre naturkvalitetene langs Kleivbekken. Gamle parktrær i hotellparken.
Landskap		Parken øst for hotellbygningene er en viktig landskapskulisse. Behov for opprydding i bygningsmasse og parkeringsarealer i sentrum. Kleivbekken som tidligere var en viktig landskapselement i tettstedet, har i dag mer bakgårds karakter.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Ingen konsekvens.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Området utgjør hovedsakelig hotellområde men også noen boliger samt område for næring. God beliggenhet nær sentrum. Støyutsatt. Bør følges opp med egen sentrumsplan der blant annet byggehøyde avklares.		
Avbøtende tiltak: Kleivbekken bør få en mer estetisk og funksjonell utforming enn i dag med klar byggegrense. Aksene Sundvolden Hotel til Krokkleiva ivaretas.		
Samlet anbefaling: Området bør inngå i området for sentrumsbebyggelse der det lages en reguleringsplan.		

Delområde 13 Mølleberget		
Dagens formål:	Bolig (eksisterende)	
Foreslått formål:	Inngår i sentrumsformål	
Areal:	25 daa	
Forslagstiller:	Kommunen	
Beskrivelse:	Området ligger vest for nedre del av Dronningveien. Det var tidligere en mølle i området, derav navnet. Området består av boligbebyggelse/Frittliggende eneboliger på begge sider av Kleivbekken. Store tomter med muligheter for fortetting.	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling		Inntil sentrum hvor allsidig utvikling kan skje. Kleivbekken og skog rundt området bidrar til blå-grønn struktur på Sundvollen. Noen muligheter for fortetting eller integrering med næringer i området.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Kort vei (G/S) (4 – 500 m) til skole, barnehage og idrettshall og stier i åsen sørvest for området.
Teknisk infrastruktur		Gangvei langs Dronningveien. Eksisterende adkomst. Vann- og avløp tilgjengelig.
Universell utforming		Nokså flatt terreng
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Kort veg til pendlerparkering, sentrumsfunksjoner, skole og barnehage.
Støy		Den nærmeste bebyggelsen langs Dronningveien er utsatt for økende lokaltrafikk.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Kort vei til sentrumsfunksjonene på Sundvollen, pendlerparkering og oppvekstsenter. Bilavstand og gangvei til Vik.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ingen friluftslivsaktiviteter i området. Gangvei til fjorden og til Krokkleiva/Krokskogen. Fint friluftsområde med stier sørvest for området.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		Kort avstand til E 16 (<100 m fra nærmeste hus)
Klimatilpasning		Kleivbekken er flomutsatt og flom kan gi større oversvømmelser. Vil ev. kreve tiltak i detaljplanfase.
Offentlig/privat service		Kort vei til nærbutikk, oppvekstsenter og til barnehage.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kjente kulturminner. Tidligere var det mølle i området og øst for bekken gikk den gamle bergenske kongevei.
Naturmangfold og vern		Ingen kjente verdifulle forekomster bortsett fra naturverdier knyttet til Kleivbekken. Ivaretas gjennom byggegrense.
Landskap		Området er en del av «gamle Sundvollen» med aktiviteter knyttet til utnyttelse av bekken (mølle) og til Sundvolden Hotel som skysstasjon og del av en kulturhistorisk akse mellom Kleivstua og Steinsfjorden.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Ingen betydning.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Boligområder på begge sider av Kleivbekken med noe eldre bebyggelse knyttet til næring og nyere boligområde med muligheter til noe fortetting.		
Avbøtende tiltak: Kleivbekken bør få en mer estetisk og funksjonell utforming enn i dag. Aksen Sundvolden Hotel til Krokkleiva ivaretas.		
Samlet anbefaling: Området bør inngå i området for sentrumsbebyggelse der det lages en reguleringsplan og sees på muligheter for fortetting.		

Delområde 14 Kleivbekken		
Dagens formål:	Friområde og LNF	
Foreslått formål:	Friområde/sentrumsformål	
Areal:	30 daa	
Forslagstiller:	Kommunen Ett privat innspill om boligbygging ved parkeringsplass nederst i Krokkleiva v. Kristin Remme	
Beskrivelse:	<p>Området ligger mellom boligområdene i Nedre Grøndokka, Baskerud og Sundvollen Oppvekstsenter. Området består av skog i nedre del langs Kleivbekken og langs Retthellseterbekken i øst. Grenser til naturreservatet i Krokkleiva i sør. Det er gitt et innspill om bolig med beliggenhet mellom Retthellseterbekken og Kleivbekken ovenfor parkeringsplass ved bunnen av Krokkleiva.</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling		Bekken og skogen er verdier i et tettsted og utgjør en del av en blågrønn akse mellom Sundvollen og Kleivstua. Bidrar til blå-grønn struktur i, og inn mot sentrum. Nordligste del kan vurderes omdisponert til andre formål, ev. inngå i sentrumsformål.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Grønt område med to bekker og naturreservat i nærheten like inntil skolen gir kvaliteter til opplevelser og læring i nærmiljøet til skolen. Viktig å opprettholde adkomst til Krokkleiva. Området er mye brukt av barn og unge som nærområder til skole og barnehage og som viktig turdrag både sommer og vinter.
Teknisk infrastruktur		Gangvei langs Dronningveien og ny gangvei til Elstangen. Vann- og avløp tilgjengelig.
Universell utforming		Slak stigning.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Nordlige del ligger nær sentrum. 2 bekker ligger sentralt i delområdet.
Støy		Noe støy fra økende trafikk langs Dronningveien.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Kort veg til sentrum av Sundvollen og til oppvekstsenter med idrettshall. Parkeringsplassen ved Kleiva er et mye brukt utgangspunkt for turer sommer og vinter. Aketrase om vinteren.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger inntil gangvei til Elstangen, tursti til Nes og gamleveien opp Krokkleiva. Svært god tilgjengelighet for friluftsliv, til nærmiljøaktiviteter og som utgangspunkt for aktiviteter ved skole/barnehage.
Befolkningens helse		Stor betydning som nåværende og framtidig friluftskorridor.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS.
Klimatilpasning		Noe flomutsatt langs hovedbekken.
Offentlig/privat service		Kort veg til sentrum og oppvekstsenter.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Området ligger langs en del av den gamle bergenske kongevei fra 1807. 1300 m av veien opp Krokkleiva ble fredet som veistrekning mellom Sundvollen og Kleivstua i 1957. Svært viktig som en del av kulturhistorien i området.
Naturmangfold og vern		Betydelige kvaliteter knyttet til bekker med kantsoner gjennom området. Grenser inntil naturreservat i Krokkleiva i sør med stor verdi for naturmangfold og geologi.
Landskap		En del av inngangsportalen til Krokkleiva med storslagent landskap og betydelige verdier knyttet til kulturhistorie og natur.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Granskog på middels bonitet berøres i nedre og østre del.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Arealene mellom gangvei og Kleivbekken og særlig arealene nederst i Krokkleiva har svært stor betydning kulturhistorisk, for friluftsliv samt som nærtrområde for oppvekstsenteret. Etablering av bolig i området vil delvis punktere denne akse og være svært uheldig.		
Avbøtende tiltak: Ivareta kantsone langs elva.		
Samlet anbefaling: Nordre del inngår i sentrumsformål, der hensynet til Kleivbekken og til friluftsverdier ivaretas i detaljplan. Øvrig del opprettholdes som friområde der også LNF-områdene inngår. Etablering av bolig ved parkeringsplassen i bunnen av Kleiva vil være svært uheldig i forhold til å opprettholde den grønne akse mellom Krokkleiva, og Sundvollen, i forhold til bruken av området til friluftsliv og med intensjonene i kommunedelplanen..		

Delområde 15 Sundøya		
Dagens formål:	Næring	
Foreslått formål:	Næring	
Areal:	20 da	
Forslagstiller:	Kommunen	
Beskrivelse:	<p>Området omfatter Sundøya. E16 går tvers over øya. Tidligere spisested og hotell er revet og området framstår i dag som en steinfylling på vestsida av E16, mens området øst for E16 er uforandret. Den vestre delen av delområdet er aktuell som stoppested for Ringeriksbanen. Dersom dette ikke blir en realitet, vil det kunne være aktuelt å regulere området til friområde all den tid det vil være stor vekst i befolkningen i området og bedre tilgang til fjorden vil være viktig. I felles utredning for Ringeriksbanen og ny E16 foreslås vestre del av Sundøya benyttet til stoppested for ny bane, området sørøst for øya foreslås gjenfylt.</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvenser Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn:		
Stedsutvikling		Beliggenhet med vann på tre kanter, og nærhet til sentrum i Sundvollen. En utvikling på Sundøya vil kunne ha sterk påvirkning på tettstedet og særlig tilgangen til vannarealer for befolkningen. Så lenge E 16 går her, er dette en negativ effekt for området. Når E16 er lagt om, vil øya, dersom den ikke vil benyttes som fortsatt næringsområde, ha et stort potensiale som friområde for befolkningen på Sundvollen og Kroksund. Dersom jernbane etableres gjennom området, kan den østre delen være aktuell som friområde.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Pga. trafikk ikke egnet i dag. Slettøya, nord for Sundøya er kommunalt område som brukes mye til bading.
Teknisk infrastruktur		Gangvei. VA-tilgjengelig.
Universell utforming		Flatt område. Tilgjengelig fra eksisterende gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Luftforurensning fra E16.
Støy		Sterkt støyutsatt så lenge E16 går forbi. Forventes betydelig trafikk også når dette blir lokalvei, slik at området uansett vil være støyutsatt.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Inntil E16. Kort veg til bussholdeplass og Sundvollen sentrum. Eksisterende gangvei krysser arealet. Dersom stoppested, vil situasjonen bli annerledes.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Gode muligheter for, vannbasert friluftsliv i overgangen mellom Steinsfjorden og Tyrifjorden. Badeplass på Slettøya. Området er mye brukt også når Steinsfjorden og Tyrifjorden er islagt til isfiske, landingsplass for luftsportsaktiviteter m.m..
Befolkningens helse		Området har stor betydning og vil kunne ha stort potensiale framover.
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Flomutsatt.
Offentlig/privat service		Liten relevans.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Ikke registrert kulturminner, men grenser til Kroksundbrua. Mye gammel historikk knyttet til den gamle steinhvelvbrua over sundet og områdets historiske betydning som en del av samferdselsåren mellom Oslo og Bergen nasjonalt og Kroksund-Sundvollen lokalt.
Naturmangfold og vern		Naturmangfoldinteresser knyttet til Steinsfjorden med mange fiskeslag og forekomst av rødlistearten kreps. Det har vært mye fokus på behov for vannutskiftning ved å fjerne fyllingene mellom Tyrifjorden og Steinsfjorden og erstatte disse med bru for å bedre vannkvaliteten i Steinsfjorden.
Landskap		Sundøya sør for E16 framstår i dag som en fylling i fjorden som er uheldig for

		landskapets identitet. Tidligere framsto Sundøya med bygningsmasse som et spesielt landskapselement mellom de to fjordene.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Ingen
Samlet vurdering		
Konsekvens: Dersom Sundøya vil bli brukt som stoppested for Ringeriksbanen, vil friluftsverdiene på øya forsvinne i områdene vest for E16.		
Avbøtende tiltak: Minimalisere utfylling i strandsonen. Sikre allmennheten tilgang til strandarealer ved utbygging av jernbane. Vurdere vannutskiftnig.		
Samlet anbefaling: Dersom stoppested og etter at E16 er lagt om kan det være aktuelt å sikre østre del av øya til friluftrelatert virksomhet		

Delområde 16 Kleivbekken utløp

Dagens formål: Næring

Foreslått formål: Næring

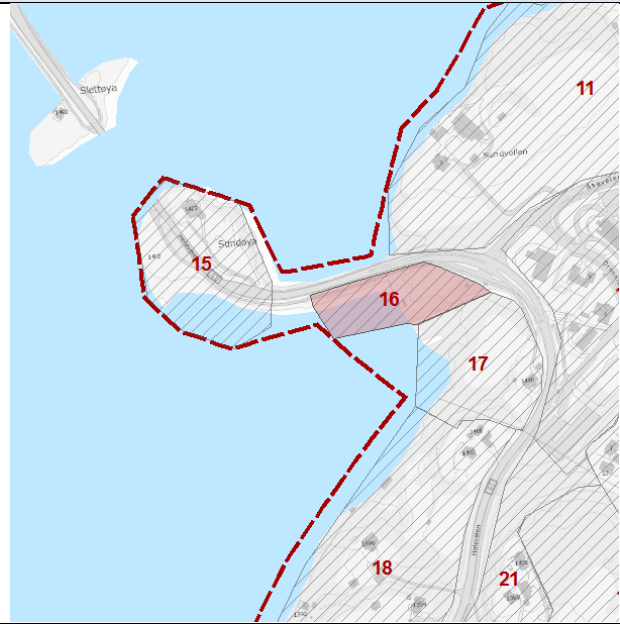
Areal: 9 daa

Forslagstiller:

Beskrivelse:

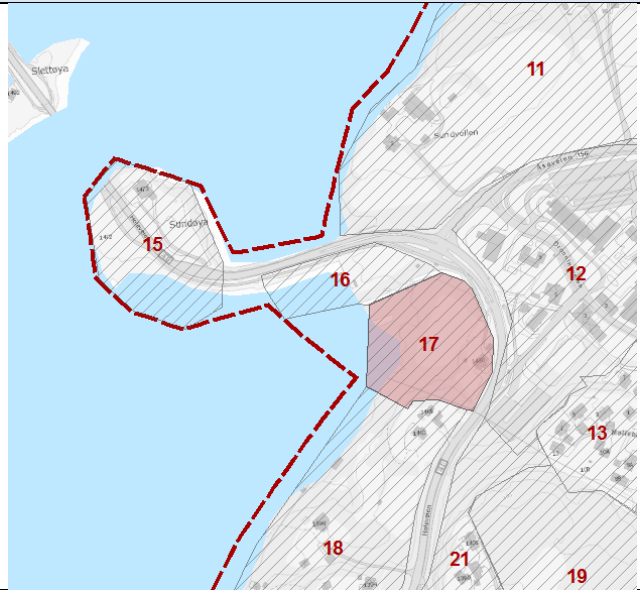
Arealet omfatter eksisterende båthavn på Sundvollen som grenser til E16 i nord og øst, Kleivbekken i sør. Båthavna er ikke regulert, men ligger i gjeldene kommuneplan som næringsområde.

Arealformålet ønskes opprettholdt inntil ev. arealet inngår i areal for stoppested jernbane og E16 legges om. Området må da konsekvensutredes og inngå i detaljplan der det tas nødvendig hensyn til friluftsinnteresser og Kleivbekkens kvaliteter.



Konsekvensvurdering

Området er ikke konsekvensutredet da det vil inngå i ny plan for stoppested Sundvollen. Området foreslås å inngå i arealer knyttet til sentrumsformål.

Delområde 17 Sundvollen Gamle skole		
Dagens formål:	Frrområde	
Foreslått formål:	Opprettholdes.	
Areal:	16 daa	
Forslagstiller:	Ingen forslag. Dersom stoppested, er sentrumsformål aktuelt.	
Beskrivelse: Området langs Kleivbekken vest for E16 omfatter tidligere grendeskole, gangvei og kommunalt friområde med fotballøkke og et fredet kulturminne. Deler av friområdet med fotballbane og kantsoner til Kleivbekken og Tyrifjorden er opparbeidet og vegetasjonen er skjøttet i 2014. Ved et ev. stoppested ved Sundvollen må bruken vurderes spesielt og arealene er aktuelle som jernbaneformål/sentrumsformål. Når E16 er lagt om vil området ha ytterligere potensiale som friområde.		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling		Viktig grønn lunge som forbinder fjorden med sentrum. En del av blågrønn akse fra Krokkleiva til Tyrifjorden. Stor verdi for Sundvollens identitet.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Mye brukt av skoleungdom til løkkefotball. Gunstig område til miljøundervisning.
Teknisk infrastruktur		VA-anlegg i nærheten. Gangvei inntil
Universell utforming		Flatt. Inntil eksisterende gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Området er påvirket av luftforurensninger fra E16.
Støy		Området er sterkt støyutsatt så lenge E16 går inntil. Når E16 legges om, vil det fortsatt være støy fra lokalvei og jernbane. Dette må utredes i forbindelse med felles planlegging/Statlig plan..
Transportbehov, energibruk og løsninger		Ligger inntil gangvei, pendlerstopp og parkering like inntil sentrum.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Mye brukt til idrettsaktivitet. Potensiale for å utarbeide turveier ned til fjorden langs bekken.
Befolkningens helse		Stor verdi.
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Området ligger utsatt til for flom når Kleivbekken går over sine bredder og det samtidig er flom i Tyrifjorden..
Offentlig/privat service		Ligger 500 m fra Sundvollen oppvekstsenter.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Freda kulturminne – helleristning ved gamle Sundvollen skole. Kulturminnet er tilrettelagt med tursti og skilting. Sundvollen gamle grendeskole er et verdifullt bygningselement som brukes mye av lag/foreninger.
Naturmangfold og vern		Kleivbekken er viktig som oppvekstområde for ørretyngel. Bukta utenfor viktig for vannfugl. Forekomst av fremmede arter et problem langs bekken er et problem.
Landskap		Landskapet er i dag i stor grad preget av eksisterende inngrep som E16 m.m og har begrenset verdi.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Ingen landbruksmessig verdi.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Dersom bukta vil bli brukt som stoppested for Ringeriksbanen, vil hele eller deler av dette området benyttes til tett utbygging og konsekvensen vil være stor negativ for friområdet og kulturminnet. Dersom det ikke blir stoppested, vil området har stort potensiale for å bli et attraktivt friområde for Sundvollens befolkning når E16 er lagt om.		
Avbøtende tiltak: Minimalisere utfylling i strandsonen. Sikre allmennheten tilgang til strandarealer ved utbygging av jernbane. Utvikle bekkens funksjoner som oppvekstområde for ørret og som verdi for friluftsliv og landskap.		
Samlet anbefaling: Ved etablering av stoppested og etter at E16 er lagt om må det i forbindelse med felles planlegging sikres kvaliteter knyttet til friluftsliv, kulturmiljø og naturmiljø. Dersom det ikke etableres stoppested og E16 blir lagt om, bør en på samme måte sikre kvaliteter slik at grøntområdet blir ivaretatt og i større grad henger sammen med områdene på østsiden av E16.		

Delområde 18 Sundvollen-Rørvik		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	LNF/alternativt bolig dersom stoppested.	
Areal:	112 daa	
Forslagstiller:	Kommunen	
Beskrivelse:	<p>Omfatter arealer mellom Tyrifjorden og E16 mellom avkjøring Tyrheim og Sundvollen grendeskole. Område med spredt bebyggelse og noen hytter. I nord er det store boligtomter med betydelige plenarealer og harmonisk eldre bebyggelse. Stedvis bratt i strandsonen. Ved stoppested på Sundvollen, vil områdene nærmest Sundvollen ligge best til rette for tett utnyttelse, jfr. forslag til formålsgrense.</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Omfang og verdi	Vurderinger
Samfunn		
Stedsutvikling		En ev. utbygging av områdene nærmest Sundvollen sentrum vil styrke Sundvollen som tettsted. Forutsetter bygging innenfor 100 m beltet. På bratte steder aktuelt med terrasseblokker med høy utnyttelse.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Ikke brukt i særlig grad av barn og unge i dag. Stedvis bratt og lite tilgjengelig strandsoner med spredt bolig/hyttebebyggelse.
Teknisk infrastruktur		Krever ny VA-ledning. Gangvei langs E16 foreligger. En ev. utbygging, forutsetter at E16 er lagt om.
Universell utforming		Bortsett fra den nordligste delen. Stedvis svært bratt. Lite egnet.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Det går flere bekker i området og en utbygging vil kunne ha effekter på lokal vannhusholdning. Mye luftforurensning fra E16. Denne vil minske når dette blir lokalvei.
Støy		Vil være betydelig utsatt for støy så lenge E16 går gjennom området. Lokalvei vil også medføre noe støy. Byggegrense vil da være 15 m. Støy fra ny E16 i bru og jernbane, må utredes av utbygger.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil kreve interveisystem i bratte områder langs fjorden der det må tilrettelegges med gangveier. Kort veg til bussholdeplass.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Bortsett fra oppsittere, er området ikke brukt til friluftsliv i dag.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Nedre del er flomutsatt, men det er hovedsakelig bratt, slik at flomutsatte arealer er begrensede. Vegetasjonsdrag med bekker krysser området flere steder.
Offentlig/privat service		Nokså kort veg til Sundvollen Oppvekstsenter, hotell og sentrum. Kortere vei når E16 er lagt om.
Natur- og miljøressurser		
Kulturminner og kulturmiljøer		Eldre harmonisk bebyggelse i nord med store eneboliger, parklignende arealer. Tidligere Sundland hotell. Sefrak-registrert.
Naturmangfold og vern		Nordre del av strandsonen er kartlagt som naturtype fukteng. Den tidligere sårbare plantearten sprørave er observert her. Arten har ikke lenger rødlistestatus. Strandsonen i nord er bløtbunn som brukes mye av knoppsvaner og stökkender. Det er store forekomster av den fremmede arten vasspest i strandsonen. Dette har redusert biologisk mangfold. Dersom større deler av området omgjøres til bolig, vil det ha negativ betydning for et rikt biologisk mangfold på større private eiendommer samt for biologisk verdier i strandsonen.
Landskap		Eksponert mot nord og innsyn fra Kroksundområdet, Sundøya og E16. Utgjør en viktig landskapskulisse med et grønt preg mellom Tyrifjorden og E16 der store villaeiendommer er dominerende i øst.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Blandingskog. Et jorde med fulldyrka jord på vel 5 daa blir nedbygd.
Samlet vurdering		
Konsekvens:. Dersom Sundvollen vil bli brukt som stoppested for Ringeriksbanen, vil særlig den østre del være høyaktuell for tett		

utbygging når E16 er lagt om. Dette vil innebære omfattende utbygging innenfor 100 m beltet. Dersom det ikke blir stoppested på Sundvollen, er det mest aktuelt at området ikke utbygges bortsett fra de deler som ligger topografisk og avstandsmessig mest gunstig til i forhold til utbygging.

Avbøtende tiltak: Minimalisere utfylling i strandsonen. Sikre allmennheten tilgang til strandarealer ved utbygging av jernbane og ev. boliger. Ivareta grøntstrukturer og landskap. Bruke fyllmasser til å skape attraktive arealer.

Samlet anbefaling: Det er muligheter for fortetting mellom fjorden og veien der forholdene ligger til rette for det. Det er viktig å sikre friluftsarealer i strandsonen. Tettere utnyttelse desto tettere til sentrum og stasjonsplassering.

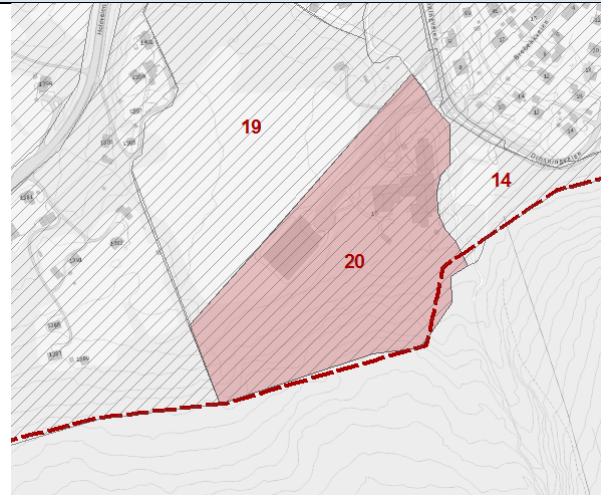
Delområde 19 Sundvollen Oppvekstsenter Nord		
Dagens formål:	Nord: Bolig framtidig Midtre del: Framtidig bolig/offentlig Søndre del: Jernbane, framtidig	
Foreslått formål:	Jernbaneareal tas ut og erstattes av område for kombinert formål med mulighet til utvidelse av skoleareal når behov kommer. Nordre del foreslås til boligformål.	
Areal:	64 daa	
Forslagstiller:	Tord Laeskogen og Lars Langerud, Hole kommune	
Beskrivelse:	Omfatter innmark og skogarealer nord for Sundvollen oppvekstsenter. Det ligger en hytteeiendom i med tilbringervei i østre del. Nærområdet til skole og idrettshall er regulert til framtidig stoppested for jernbane.	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		500 m fra sentrum. Positivt for å styrke sentrumsfunksjoner.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Inntil gangvei, oppvekstsenter og idrettshall. Tilgang til friluftsområder ved skole og ved Krokkleiva. Fint nærområde med mange stier bygges ned.
Teknisk infrastruktur		Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA Skole i nærheten. Inntil gangvei. Utbygging til bolig vil gi økt trafikk på Dronningveien, alternativt må ny adkomst utredes, men dette forutsetter at E16 er lagt om.
Universell utforming		Godt til rette. Nokså flatt. Tilgang til gangvei Elstangen og Sundvollen.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Ligger nær Kleivbekken. Utfordring i forhold til byggegrense.
Støy		Nordlig del kan oppleve noe støy langs E16 før denne er lagt om. Støy fra ev. stoppested og infrastruktur knyttet til dette må utredes i detaljplanfase.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Nær sentrum, nærbutikk og pendlerparkering.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger inntil mye brukte friluftsområder i bunnen av Kleiva og langs gangvei til Elstangen. Vil føre til at mye brukt nærfriluftsområde nær skole og barnehage med tett nettverk av stier bygges ned. Jordet brukes til landingsplass for para/hangglidere i sommerhalvåret. Usikkert om denne kan opprettholdes.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Ingen spesielle utfordringer. Arealer langs Kleivbekken i øst kan være flomutsatt.
Offentlig/privat service		Inntil oppvekstsenter og idrettshall, nær sentrum..
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte.
Naturmangfold og vern		Nærområde med rik blandingskog med store furuer og osper og nokså rikt feltsjikt av urter vil bli nedbygd.
Landskap		Utgjør i dag et åpent jorde omkranset av skog i nord. Et viktig landskapselement som vil endre karakter til utbyggingsområde.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Fulldyrka areal tilsvarende ca. 40 daa vil bygges ned. Tilsvarende gjelder et skogareal med hovedsakelig eldre skog på middels til høg bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Ligger nær sentrum og aktuelt å bygge ut tett særlig dersom Ringeriksbanen etableres i området.. Negative konsekvenser for jordvern, biologisk mangfold og friluftsliv. Samtidig er det god tilgang til friluftsområder i nærheten om området som bygges ned.		
Avbøtende tiltak: Sikre at det tas hensyn til spesielle trær og grøntområder ved utbygging av skogarealene nord for oppvekstsenteret. Sikre byggegrense mot Kleivbekken. Framtidig landingsplass for para-Hangglidere må ev. ivaretas i detaljplansammenheng.		

Samlet anbefaling: Utfra forventet vekst, vil det være behov for å benytte deler av arealet til tett utbygging der det også settes av arealer til utvidelse av oppvekstsenteret.

Delområde 20 Sundvollen Oppvekstsenter

Dagens formål:	Offentlig formål
Foreslått formål:	Ingen endringer
Areal:	56 daa
Forslagstiller:	Hole kommune

Beskrivelse:
Omfatter område regulert til oppvekstsenter med nærområder på Sundvollen. Omfatter bygningsmasse knyttet til skole og barnehage, utearealer, idrettshall og deler av lia sør for skolen.



Konsekvensvurdering

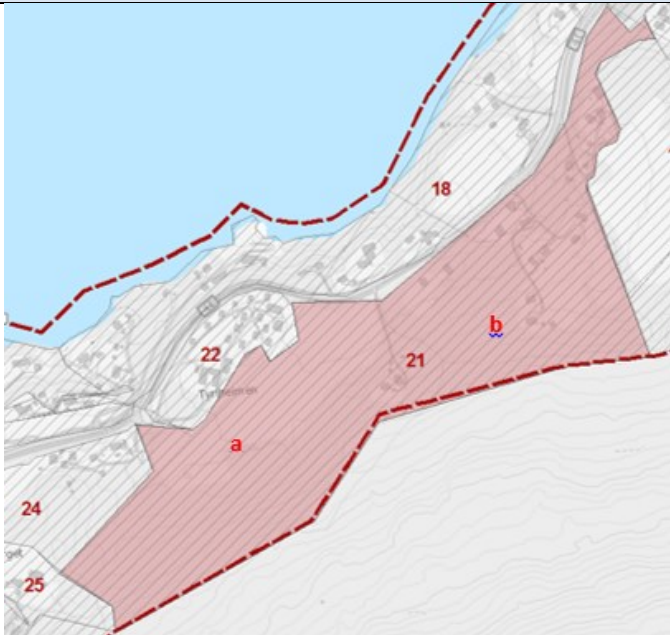
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		500 m fra sentrum. Positivt for å styrke sentrumsfunksjoner.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Inntil gangvei mot Sundvollen, Grøndokka og Elstangen. , God tilgang til friluftsområder og positiv bruk av skolegård.
Teknisk infrastruktur		VA, gangveier m.m. tilgjengelig. Det er behov for oppgradering og nytt høydebasseng ved evt. utbygging
Universell utforming		Noe bratt i lia ovenfor oppvekstsenteret. Tilgang til gangvei Elstangen og Sundvollen.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Ligger nær Kleivbekken. utfordring i forhold til byggegrense.
Støy		I liten grad påvirket av støy fra Dronningveien.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Nær sentrum, nærbutikk og pendlerparkering.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger inntil mye brukte friluftsområder i bunnen av Kleiva og langs gangvei til Elstangen samt blåmerka sti mot Nes, men vil ikke påvirke disse direkte. Bratt li med gode muligheter til tilrettelagte aktiviteter, akebakker om vinteren m.m.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Ingen spesielle utfordringer. Kleivbekken er flomutsatt.
Offentlig/privat service		Inntil skole, nær sentrum
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte. Ligger nær fredet vei i Krokkleiva.
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale baser. Tett ungskog av gran dominerer samt eksisterende opparbeidede arealer. Grenser tntil Kleivbekken og naturreservatet i Krokkleiva..
Landskap		Ligger nokså beskyttet i bunnen av Krokskogskråningen med lite innsyn. .
Skogbruk, landbruk og jordvern		Omdisponiering av lite barskogsareal på høg bonitet.

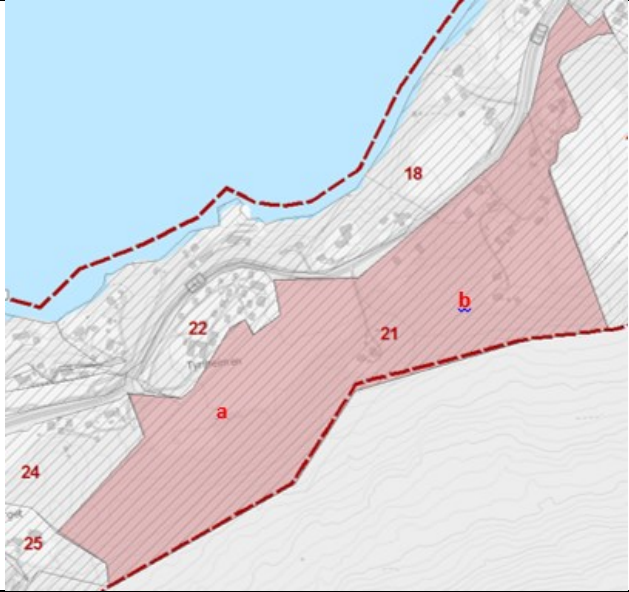
Samlet vurdering

Konsekvens: Ingen større negative konsekvenser dersom arealet til oppvekstsenteret utvides.

Avbøtende tiltak: Sikre byggegrense mot Kleivbekken og unngå nærføring til naturreservat..

Samlet anbefaling: Anbefales.

Delområde 21 a Rørvikjordet		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	40 daa (jordet)	
Forslagstiller:	Harry og Marianne Rørvik	
<p>Beskrivelse:</p> <p>Arealet grenser til E16 i nordøst, Tyriheim og gangvei mellom boligfeltet ved Elstangen og Rørvik i nordvest. I sør grenser området til gangveien mellom Elstangen boligområde og Sundvollen oppvekstsenter.</p> <p>Det er gitt innspill om å bygge ut Rørvikjordet, sør for Tyriheim til boligformål. Det utgjør ca. 40 daa.</p>		
Konsekvensvurdering		
Tema	Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		800.m fra Sundvollen sentrum, pendlerparkering og mulig stoppested for jernbane. Vil i liten grad styrke stedsutvikling knyttet til sentrum.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Område ligger nær E16, men gunstig til langs gangvei ved E16 og gangvei til Sundvollen oppvekstsenter. Få områder for nærmiljøaktiviteter.
Teknisk infrastruktur		Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA Gangveier.
Universell utforming		Flatt område lett tilgjengelig fra gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Ligger litt langt unna pendlerparkering ved Sundvollen, men like inntil busstopp ved Rørvik. Nokså bilavhengig utbygging, men gunstig mhp. gangavstand oppvekstsenter.
Støy		Nær E16. Forutsetter at ny E16 er på plass. Ev. gradvis utvikling av bebyggelse som ligger utenfor støysoner, vil måtte avklares i detaljplanfasen..
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil kreve adkomst fra E16. Lite aktuelt at det gis tillatelse til dette før veien er omlagt/ev. at adkomst sikres gjennom eks.to-plankryss ved Elstangen. Kort veg til bussholdeplass. Nær godt utbygd gangveinett.
Friluftsliv og tilgjengelighet		God tilgjengelighet til gangveier. Omfatter innmark uten særlig friluftsjakter bortsett fra i vinterhalvåret. Nokså kort vei til bratte friluftsområder samt til nærmiljøanlegg ved SOS:
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Ingen spesielle utfordringer. Lokalt bekkedrag må ivaretas.
Offentlig/privat service		Noe langt til sentrum, kort veg til barnehage ved Elstangen, gangvei til Oppvekstsenter
Natur- og miljøressurser		Det er registrert flere løsfunn på jordbruksarealene på Rørvikjordet.
Kulturminner og kulturmiljøer		
Naturmangfold og vern		Innmark.
Landskap		Beskyttet og lite synlig landskapsrom som ligger like sør for E16 og innunder Krokskogskråningen. Liten verdi.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Vil bety nedbygging av 40 daa fulldyrka jord. Stor negativ konsekvens.
Samlet vurdering		
Konsekvens: En utbygging vil ikke direkte støtte Sundvollen som sentrum. Vil innebære at et større jorde bygges ned. Gunstig beliggenhet topografisk og innenfor en strategi der Elstangen og Sundvollen på sikt vil vokse sammen.		
Avbøtende tiltak:..		
Samlet anbefaling: Anbefales, men utbygging forutsetter trolig at ny E16 er på plass, alternativt etablere en interimsvei via to-plan kryss ved avkjøring Elstangen..		

Delområde 21 b Rørvikjordet vest		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	67 daa øst	
Forslagstiller:	Kommunen	
Beskrivelse: Arealet grenser til E16 i nordøst, Rørvikjordet i vest, gangvei i sør og vestre kant av jordbruksarealene ved Sundvollen Oppvekstsenter i øst. Består av skog og spredt bebyggelse med inneklemt jorde i vest.		
Konsekvensvurdering		
Tema	Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		500.m fra Sundvollen sentrum, pendlerparkering og mulig stoppested for jernbane. Vil styrke stedsutvikling knyttet til sentrum. Kort veg til Sundvollen oppvekstsenter.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Område ligger nær E16, men gunstig til langs gangvei ved E16 og gangvei til Sundvollen oppvekstsenter kort veg (200m) til skole, lekearealer og idrettslige fasiliteter..
Teknisk infrastruktur		Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA Gangvei tilgjengelig.
Universell utforming		Nokså flatt område lett tilgjengelig fra gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Ligger 500m fra pendlerparkering ved Sundvollen og like inntil skole og barnehage. Utbygging vil kreve avkloakking av eksisterende eiendommer.
Støy		Nær E16. Forutsetter at ny E16 er på plass.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil kreve adkomst fra E16. Lite aktuelt at det gis tillatelse til dette før veien er omlagt. Kort veg til bussholdeplass. Nær godt utbygd gangveinett.
Friluftsliv og tilgjengelighet		God tilgjengelighet til gangveier. Omfatter skogområder uten særlig friluftsinnterese. Ligger inntil skogområder i Krokskogskråningen. Tilgang til friluftsområdene ved bunnen av Krokkleiva via gangvei til SOS.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		I dette området er det flere kildeframsprang og ved en ev. utbygging, må en være bevisst på overvannshåndtering fra lia ovenfor. NV del av området er svært fuktig.
Offentlig/privat service		Kort veg til sentrum, nærbutikk og oppvekstsenter
Natur- og miljøressurser		Ingen registrerte.
Kulturminner og kulturmiljøer		
Naturmangfold og vern		Ingen registrerte naturverdier i nasjonale baser. Området består av en mosaikk av spredt bebyggelse med noe innmark med verdifulle kantsoner. Helt øst i området går den en liten bekkedal med lauvskog. Den østre delen av området har tidligere vært nokså fuktig beitemark, men er grodd igjen med skog. Nokså rik blandingskog.
Landskap		Beskyttet og lite synlig landskapsrom som ligger like sør for E16 og innunder Krokskogskråningen.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Vil bety nedbygging av 10 daa fulldyrka jord, resten hovedsakelig yngre lauvskog på høg bonitet. Stor negativ konsekvens.
Samlet vurdering		
Konsekvens: En utbygging vil være positiv for Sundvollen som sentrum. Det er også kort veg til SOS og viktige friluftsområder bygges ikke ned. Vil innebære at et område med spredt bebyggelse, skog og noe innmark bygges ned. Gunstig beliggenhet topografisk og innenfor en strategi der Elstangen og Sundvollen på sikt vil vokse sammen. Negativ konsekvens for vannhusholdning og nokså rike skogområder.		
Avbøtende tiltak: Ivareta vannhusholdningen i området. Ivareta grøntdrag langs bekker.		
Samlet anbefaling: Anbefales, men utbygging forutsetter trolig at ny E16 er på plass, alternativt etablere en interimsvei. via to-plan kryss ved avkjøring Elstangen..		

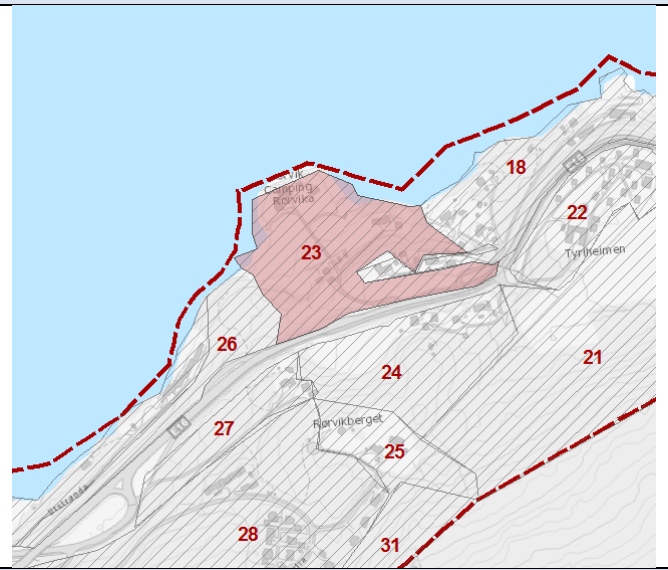
Delområde 22 Tyrheimen		
Dagens formål:	Næring	
Foreslått formål:	Næring/bolig	
Areal:	23 daa	
Forslagstiller:	Sundvolden Holding	
Beskrivelse: Omfatter dagens næringsområde på Tyrheim som ønskes omregulert til bolig/næring..		
Konsekvensvurdering:		
Tema	Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		1 km fra Sundvollen sentrum, pendlerparkering og mulig stoppested for jernbane. Vil i noen grad styrke stedsutvikling knyttet til sentrum. Kort veg til Sundvollen oppvekstsenter via gangvei.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Område ligger helt inntil E16 og lite egnet som boligareal før E16 blir lokalvei. Ligger for øvrig gunstig til langs gangvei ved E16 og gangvei til Sundvollen oppvekstsenter. 700 m på gangvei til skole, lekearealer og idrettslige fasiliteter.
Teknisk infrastruktur		Inntil VA-anlegg. Gangvei tilgjengelig.
Universell utforming		Noe helning men forholdsvis godt egnet Og lett tilgjengelig fra gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Ligger 1 km fra pendlerparkering ved Sundvollen, men like ved busslomme ved Rørvik. Kort veg til skole og barnehage. .
Støy		Nær E16. Forutsetter at ny E16 er på plass.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil kreve adkomst fra E16. Lite aktuelt at det gis tillatelse til dette før veien er omlagt. Kort veg til bussholdeplass. Nær godt utbygd gangveinett.
Friluftsliv og tilgjengelighet		God tilgjengelighet til gangveier. Har vært næringsområde i lang tid. Tidligere feriehytter. Ingen friluftsverdier i området.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Ingen spesielle.
Offentlig/privat service		Kort veg til sentrum, nærbutikk og oppvekstsenter
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte.
Naturmangfold og vern		Ingen registrerte naturverdier i nasjonale baser. Området består stort sett av bebyggelse i dag, og skogarealer rundt eksisterende hytter som er «parkdrevet» gjennom en årrekke.
Landskap		Ligger flott til med utsyn over Tyriffjorden. Østre del vil ligge mer beskyttet for innsyn og støy fra veg. .
Skogbruk, landbruk og jordvern		Området er brukt av Sundvolden Hotel i kommersiell sammenheng og som bolig for ansatte. Ingen verdi for skog- eller jordbruk.
Samlet vurdering		
Konsekvens: En utbygging vil være positiv for Sundvollen som sentrum. Det er nokså kort vei til SOS og viktige friluftsområder bygges ikke ned. Gunstig beliggenhet når E16 er lagt om. Svært støyuutsatt i dag. Bygger opp om en strategi der Elstangen og Sundvollen på sikt vil vokse sammen.		
Avbøtende tiltak:.		
Samlet anbefaling: Anbefales, men utbygging forutsetter at ny E16 er på plass, alternativt etablere en interimsv vei. via to-plan kryss ved avkjøring Elstangen..		

Delområde 23 Rørvik Camping

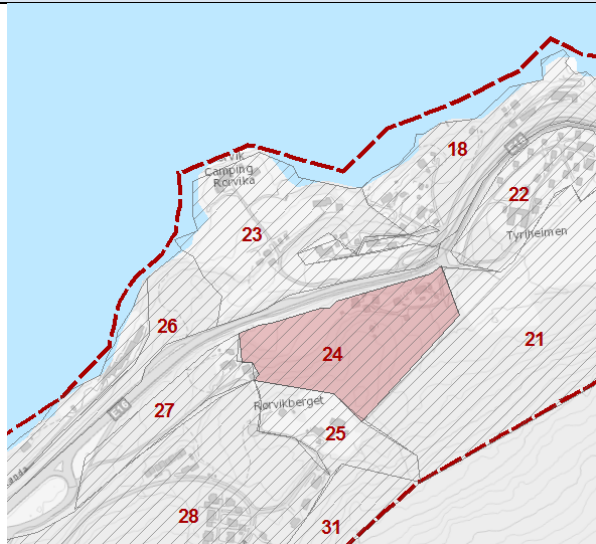
Dagens formål:	Næring
Foreslått formål:	Næring
Areal:	48 daa
Forslagstiller:	Ingen

Beskrivelse:

Rørvik camping nord for E16 samt omkringliggende innmarksarealer.
Området vil bli sterkt berørt av ny bruløsning for E16 og campingplassvirksomhet vil trolig opphøre. Opprettholdes som næringsområde inntil detaljplaner for E16 foreligger.



Konsekvensvurdering Ikke foreslått endringer. Området er ikke konsekvensutredde, men utredes gjennom Fellesprosjektet.

Delområde 24 Rørvikberget Nord		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	37 daa	
Forslagstiller:	Harry og Marianne Rørvik	
Beskrivelse: Areal like sør for E16 mellom Tyrheim og eksisterende gangvei mellom Tyrheim og boligfelt ved Elstangen. Omfatter noe fulldyrka jord i nordvest ved E16, spredt boligbebyggelse i nordøst og skog i søndre del. Det er gitt innspill om å regulere deler av området til bolig. Bør sees i sammenheng med naboerområder (21, 25)		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		1 km fra Sundvollen sentrum, pendlerparkering og mulig stoppested for jernbane. Vil i liten grad styrke stedsutvikling knyttet til sentrum.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Område ligger inntil E16, men gunstig til langs gangvei ved E16 og gangvei til Sundvollen oppvekstsenter. Få områder for nærmiljøaktiviteter.
Teknisk infrastruktur		Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA Ligger inntil gangvei både langs E16 og mellom E16 og Elstangen/Sundvollen Oppvekstsenter.
Universell utforming		Nokså kupert område. Lett tilgjengelig fra gangvei.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Ligger litt langt unna pendlerparkering ved Sundvollen, men like inntil busstopp ved Rørvik. Gangvei til oppvekstsenter.
Støy		Nær E16. Støy i nedre del. Forutsetter at ny E16 er på plass.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil kreve adkomst fra E16. Lite aktuelt at det gis tillatelse til dette før veien er om lagt om, alternativt at det sikres adkomst fra eksisterende to-plankryss. Kort veg til bussholdeplass. Nær godt utbygd gangveinett.
Friluftsliv og tilgjengelighet		God tilgjengelighet til gangveier. Område uten friluftstinteresser. En km til nærmiljøanlegg ved SOS:
Befolkningens helse		Nær støykilde og mye trafikkert vei.
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Ingen spesielle utfordringer.
Offentlig/privat service		Noe langt til sentrum, kort veg til barnehage ved Elstangen, gangvei til Oppvekstsenter
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte.
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale databaser. Stedvis nokså tett granskog.
Landskap		Ingen spesielle landskapskvaliteter. Nordre del eksponert mot fjorden og E16, søndre del eksponert mot sør.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Et mindre fulldyrka areal i nordvest. Ellers skog på høg bonitet og spredt bebyggelse.
Samlet vurdering		
Konsekvens: En utbygging vil ikke direkte støtte Sundvollen som sentrum, men en utbygging vil ikke ha særlige negative konsekvenser. Gunstig beliggenhet topografisk og innenfor en strategi der Elstangen og Sundvollen på sikt vil vokse sammen. Nordre del utsatt for støy fra E16.		
Avbøtende tiltak: Ivareta bekk som går gjennom området.		
Samlet anbefaling: Område langs E16 er lite egnet til utbygging. Etter at ny E16 er bygget vil avstanden til firefelts vei være avgjørende for hvorvidt denne delen av området er egnet. Søndre del anbefales. Utbygging forutsetter at ny E16 er på plass, alternativt at det er etablert interimsvei via toplan kryss ved avkjøring Elstangen.		

Delområde 25 Rørvikberget Sør		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	17 daa	
Forslagstiller:	Kommunen	
Beskrivelse: Omfatter et område øst for eksisterende boligbebyggelse på Elstangen. I vestre del består området av spredte boliger, ett mindre jorde og i øst del skog og kryssende gangvei mellom Elstangen og Rørvik/oppvekstsenter. Det vil være aktuelt å regulere området til bolig, ev. fortetting rundt eiendommene på Rørvikberget og nytt boligområde i sørøst. Bør sees i sammenheng med området 21 og 24.		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		1 km fra Sundvollen sentrum målt langs gangvei på E16, 1 km langs gangvei til Oppvekstsenter. Kort veg til bussholdeplass ved Rørvik, 1 km til pendlerparkering og til mulig stoppested for jernbane ved Sundvollen. Vil i liten grad styrke stedsutvikling knyttet til sentrum.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Gangavstand til oppvekstsenter. Ev. tilrettelegging for barn- og unge må sees i sammenheng med område 21 og 24.
Teknisk infrastruktur		Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA. Ligger inntil gangveisystemer mellom Elstangen og Oppvekstsenter/sentrum.
Universell utforming		Nokså flatt.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Nær bussholdeplass. Styrker ikke sentrum. Beliggenhet nokså bilavhengig. Krysser bekk langs eksisterende gangvei.
Støy		Mer enn 100 m fra E16.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Godt utbygd gang- og sykkelveinett. Kort veg til bussholdeplass ved E16. Støtter ikke opp om sentrum.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ikke brukt som friluftsområde i dag. Vil ikke nedbygge viktige friluftsområder. Tilgang til friluftsområder via gangveier til Elstangen, Oppvekstsenteret og Storøya.
Befolkningens helse		Se felles vurdering.
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Ingen spesielle problemområder.
Offentlig/privat service		Nokså store avstander.
Natur- og miljøressurser		Ingen registrerte.
Kulturminner og kulturmiljøer		
Naturmangfold og vern		Ingen registrerte verdier i nasjonale databaser. Hovedsakelig granskog i søndre del, blandingskog i nord. Bekk ivaretas
Landskap		Ligger lite eksponert på begge sider av en bekkedal mellom Rørvikjordet og boligfeltet Elstangen.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Omfatter en eiendom med noe spredt bebyggelse og vel 2 daa fulldyrka jord. Skog på middels til høg bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: En utbygging vil ikke direkte støtte Sundvollen som sentrum, men en utbygging vil ikke ha særlige negative konsekvenser. Gunstig beliggenhet topografisk og innenfor en strategi der Elstangen og Sundvollen på sikt vil vokse sammen.		
Avbøtende tiltak: Ivareta bekk ved utbygging.		
Samlet anbefaling: Utbygging forutsetter ikke at ny E16 er på plass, Ligger til rette for utbygging/fortetting.		

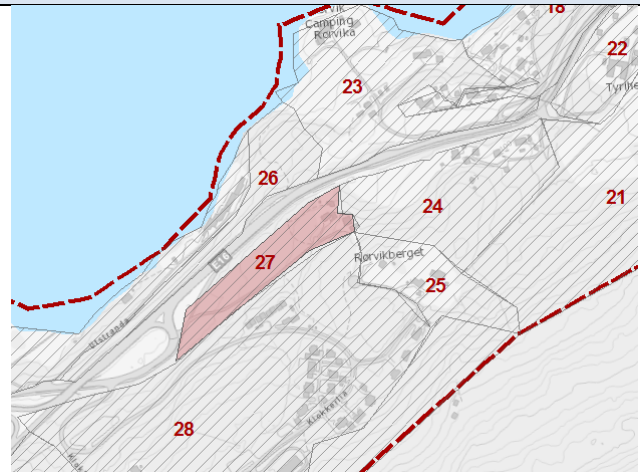
Delområde 26 Rørvik Sør		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig el.næring	
Areal:	18 daa	
Forslagstiller:	Sundvolden Holding NØ del av området.	
<p>Beskrivelse: Omfatter kantarealer mellom E16 og Steinsfjorden. Grenser til leilighetskompleks i midtre del, skogområde i nordøstre del. Det er kommet innspill på å utnytte nordøstre del av området til bolig eller næring. Dette området grenser til Rørvik camping. Ligger i/nær en av traseene for ny E16 som er planlagt i bru over Kroksundet. Det er tidligere gitt konsesjon på eiendommen. En forutsetning for konsesjon var at strandsonen skulle holdes tilgjengelig for allmenn ferdsel og at det ikke skulle foretas flatehogst i strandsonen.</p>		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		Ligger 1,6 km fra Sundvollen sentrum målt langs E16. Vil ikke styrke sentrumsutvikling i Sundvollen. Det meste av området ligger også innenfor 100 m beltet til Tyrifjorden.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Ikke brukt til nærmiljøaktiviteter i dag bortsett fra ev. til leik av barn som er på Rørvik camping.. Ligger inntil dagens E16 og framtidig 4 felts vei vil trolig gjøre området uegnet til boligbygging.
Teknisk infrastruktur		Vann- og avløpsnett i nærheten. Gangvei på motsatt side av E16 gjør at denne må krysses.
Universell utforming		Nokså bratt ned mot Steinsfjorden. Lite egnet.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Vil omfatte utbygging innenfor 100 m beltet. Ligger nær bussholdeplass med pendlerbuss til Oslo. En utbygging vil skape bilavhengighet. .
Støy		Både ny E16 og eksisterende E16 innebærer mye støy. Ligger innenfor byggeforbudssonen for eksisterende vei (100 m) og nokså sikkert også framtidig vei.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Ligger nær bussholdeplass og gangvei.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ikke brukt som friluftsområde i dag. En utbygging vil kunne omfatte bygging nær fjorden.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		ROS
Klimatilpasning		Nedre del mot Tyrifjorden kan være flomutsatt.
Offentlig/privat service		Lite relevant.
Natur- og miljøressurser		Kulturminne registrert utenfor eksisterende leiligheter i Tyrifjorden (skipsfunn i leire).
Kulturminner og kulturmiljøer		
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale databaser. Området består av blandingskog med gran, furu og lauvskog, hovedsakelig bjørk med til dels store dimensjoner. En utbygging vil føre til at området nedbygges og de biologiske verdiene reduseres sterkt.
Landskap		Ligger inntil E16 og den nordre delen utgjør en skoglunge mellom E16 og Rørvik camping. Den øvrige delen omfatter veiskråningen mellom E16 og leilighetsbygg i strandsonen ved Tyrifjorden. Liten verdi som landskapsområde.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Består overveiende av lauvskog på middels bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Bruk av området til boligbygging vil ikke støtte opp om Sundvollen som sentrum. Lite egnet pga. nærhet til nåværende og framtidig trase for E16, støy, lite attraktivt som oppvekstområde for barn og unge.		
Avbøtende tiltak: I vedtaket til plan- og miljøstyret 28.02.2008 er det gitt konsesjonsvilkår at det forutsettes at det gis allmenn tilgang til strandsonen og strandnær vegetasjon ivaretas.		
Samlet anbefaling: Lite aktuelt til bolig pga. planer for E16. Ev.kan noe utnyttes til næring. Uansett må dette avvente endelig trase og plan for ny E16 gjennom området.		

Delområde 27 Elstangen Nord

Dagens formål:	LNF
Foreslått formål:	LNF/veiformål
Areal:	17 daa
Forslagstiller:	Ingen

Beskrivelse:

Bratt skogområde mellom gårdsvei til Rørvikberget og E16. Aktuelt område for veiformål ved utbygging av ny E16. Området er bare 60 m bredt og ligger innenfor byggeforbudsone til eksisterende E16. Ikke aktuelt til boliger. Trolig lite aktuelt til annet enn veiformål.



Konsekvensvurdering Området er ikke konsekvensutredet.

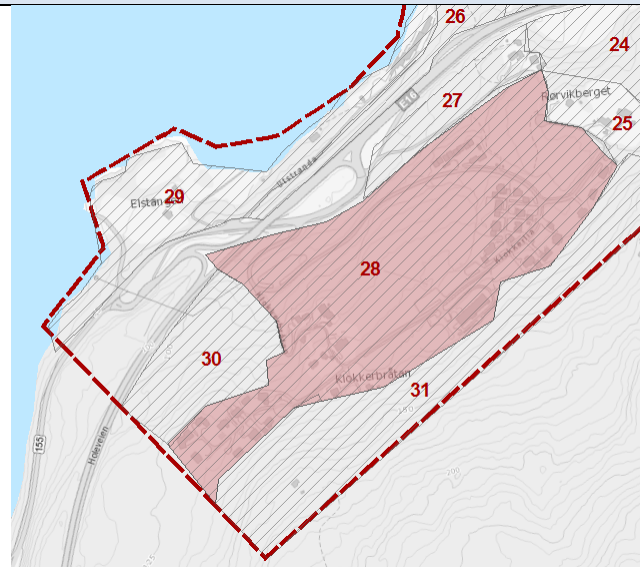
Delområde 28 Klokkebråten/sentrale Elstangen

Dagens formål:	Bolig
Foreslått formål:	Bolig eksisterende
Areal:	149 daa
Forslagstiller:	Ingen

Beskrivelse:

Omfatter eksisterende område som er regulert på Elstangen. Beliggenhet i lia ovenfor E16 ved to-felts kryss med avkjøring til Nes. Grenser i nord til lokalvei som fører til Neslandet. I sør til brattkant ovenfor boligfelt, i øst til Rørvikberget med spredt bebyggelse.

Området er regulert og det er små muligheter til fortetting. Det er i 2016 bygd 3 blokker med til sammen 43 leiligheter. I sørvestre del av området er det planlagt 17 leiligheter i to mindre blokker.



Konsekvensvurdering

Området er ikke konsekvensutredet fordi det vurderes at det er små muligheter til fortetting utover de tre blokkene som er bygd i 2016..

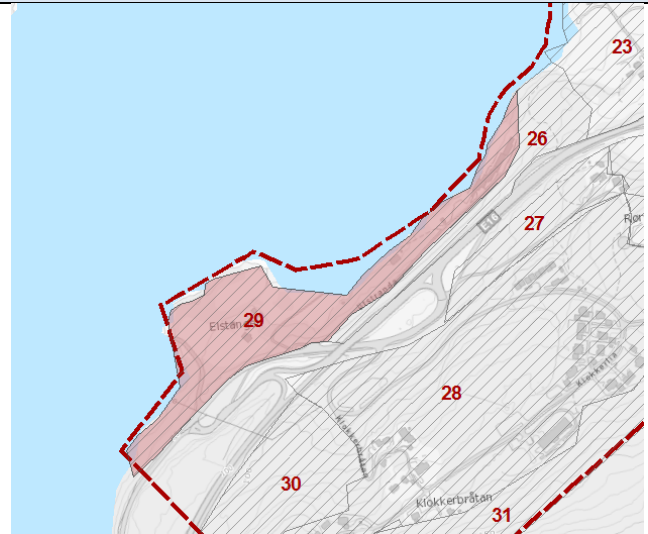
Delområde 29 Elstangen

Dagens formål:	Næring
Foreslått formål:	Eksisterende
Areal:	48 daa
Forslagstiller:	Sundvolden Holding

Beskrivelse:

Arealer mellom Tyrifjorden, adkomst til Storøya og eksisterende bebyggelse ved Tyrifjorden sør for Rørvik camøing. Omfatter det gamle småbruket Elstangen, som i lang tid har vært regulert til hotell, strandlinje og leilighetskompleks som drives av Sundvolden Hotel. Strandlinjen er delvis opparbeidet. Det er 5-6 daa med dyrka mark på eiendommen. Er i dag utleieboliger til ansatte ved Sundvolden Hotel.

Området vil bli sterkt påvirket ved framføring av ny fire-felts E16, kryssløsninger og ny bru over sundet.



Konsekvensvurdering

Området er ikke konsekvensutredet. Foreslås opprettholdt til samme formål inntil trase for E16 er klarlagt. Vest for bygningene på det gamle bruket er det en automatisk fredet steinalderboplass.

Delområde 30 Elstangen Sør-vest		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	LNF/ev. noe fortetting i øst	
Areal:	31 daa	
Forslagstiller:	Hole kommune	
Beskrivelse: Areal beliggende mellom E16, adkomstvei til Elstangen og sørvestlige del av Elstangen boligfelt. Det meste av arealet ligger innenfor 100 m fra E16. Etablering av fire-felts E16 vil trolig føre til at dagens veiareal utvides østover.		
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		Ligger vel to km langs gangvei til Sundvollen sentrum, 2 km langs gangvei til Sundvollen Oppvekstsenter. Ligger mellom eksisterende boligfelt og E16. Støtter ikke opp om utviklingen av Sundvollen sentrum, men utgjør sørvestre del av større området som er en del av mulig framtidig utbyggingsstrategi.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Godt tilrettelagt for barn og unge gjennom eksisterende reguleringer. Gangvei til oppvekstsenter og idrettshall, selv om avstanden til Sundvollen sentrum er 2 km. Nordvestre del ligger svært nærme E16.
Teknisk infrastruktur		VA-anlegg foreligger. Gangvei til bussholdeplass ved E16, gangvei langs E16 til Sundvollen og til oppvekstsenter.
Universell utforming		Godt tilrettelagt gjennom gangveier men stedvis noe bratt.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Området ligger såpass langt fra bussholdeplass, sentrum og skole at det innebærer mye bilkjøring til og fra tjenester og jobb. Så pass kort veg med bil til Sandvika at de fleste vil velge bil som transportmiddel til jobb. 1 km til bussholdeplass ved Rørvik.
Støy		De nedre deler mot E16 er støyutsatt og det er satt opp støyskjerm. Med ny planlagt 4-felts vei, vil dette området være uaktuelt til utbygging.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Sykkelavstand til oppvekstsenter og sentrum. Skaper bilavhengighet.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger nær friluftsområder i Krokskogskråningen og med gangvei til Storøya med stier og badeplass. Det går en blåmerka sti fra avkjøringen til boligfeltet, som krysser boligfeltet og fører til Manaskaret. Gangvei til sammenhengende friluftsområder ved Oppvekstsenteret og i Krokkleiva.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS
Klimatilpasning		Ingen kjente utfordringer.
Offentlig/privat service		Det er etablert privat barnehage øst i Elstangen boligfelt. 2 km til Oppvekstsenter og til sentrum.
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kjente.
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale databaser. Området er historisk sett et trekkområde for hjortevilt og er også i dag et trekkområde for elg vinterstid mellom områdene vest for E16 (og Storøya) og arealer sør for E16. En utbygging vil føre til at det gamle trekket trolig vil bli helt stengt og elg vil slutte å trekke gjennom området, ev. trekke gjennom bebyggelsen.
Landskap		Området ligger på et platå og midtre deler er godt skjermet for innsyn, mens den ytre delen er sterk utsatt for innsyn på linje med de innerste boligene mot Krokskogskråningen. Feltet har svært god utsikt mot Røysehalvøya og Tyrifjorden og utgjør en landskapskulisse mellom E16 og eksisterende boligfelt..
Skogbruk, landbruk og jordvern		Omfatter skog på middels bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Bruk av området til boligbygging vil ikke støtte opp om Sundvollen som sentrum, men støtter opp om strategien at Sundvollen og Elstangen på sikt vil vokse sammen. Området ligger i stor grad innenfor byggeforbudsone til E16. Negativ konsekvens på elgtrekk.		
Avbøtende tiltak: Unngå at området blir for eksponert mot E16 både i forhold til innsyn/landskapshensyn og i forhold til støy fra eksisterende E16 og planlagt 4 feltsvei. Ivareta grøntsone langs blåmerka sti. Ivareta elgtrekk ved ev. utbygging. Etablere viltgjerder.		
Samlet anbefaling: Områdene nærmest E16 er ikke egnet til utbygging. En mindre utbygging inntil dagens boligfelt er mulig men nærheten til E16, hensynet til elgtrekk, ferdsselsforbindelse til Manaskaret og støy innebærer at bortsett fra mindre arealer inntil		

dagens bebyggelse, anbefales det ikke utbygget.
Avbøtende tiltak: Unngå at området blir for eksponert mot både i forhold til innsyn/landskapshensyn. Ivaretagelse av overvann fra skråningene. Ivareta grøntsone langs blåmerka sti til Manaskardet og Sundvollen..
Samlet anbefaling: Pga. bratthet og utfordringer knyttet til teknisk infrastruktur og landskap, anbefales ikke området tatt med videre.

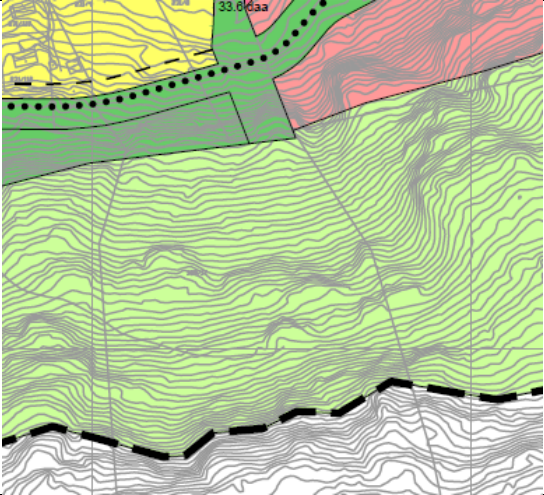
Delområde 31 Elstangen Sør		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	74 daa	
Forslagstiller:	Bratberg (grunneier)	
Beskrivelse:	<p>Innspillet omfatter en nokså bratt li sør for eksisterende boligfelt ved Elstangen. Planområdet er utvidet til kote 180 og omfatter arealer høyere i skråningen sør for dagens boligfelt enn det kartet angir.</p>	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		Ligger snaue to km langs gangvei til Sundvollen sentrum, fra 1,5 til 2 km fra Sundvollen Oppvekstsenter. Støtter ikke opp om utviklingen av Sundvollen sentrum, men utgjør sørvestre del av et større område som er en del av framtidig utbyggingsstrategi mellom Elstangen og Sundvollen..
Barn- og unges oppvekstmiljø		Godt tilrettelagt for barn og unge gjennom eksisterende reguleringer, tilgang til utmarksarealer og lekeområder. 2 km gangvei til sentrum, til oppvekstsenter og idrettshall. Ulempe bratt.
Teknisk infrastruktur		VA-anlegg tilgjengelig. Gangvei til bussholdeplass ved E16, gangvei langs E16 til Sundvollen og til oppvekstsenter. Adkomst til området kan være en utfordring samt at det er bratt. Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann.
Universell utforming		Godt tilrettelagt gjennom gangveier, men delområdet er bratt og ikke så godt egnet.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Området ligger såpass langt fra bussholdeplass, sentrum og skole at det innebærer mye bilkjøring til og fra tjenester og jobb. Så pass kort veg med bil til Sandvika at de fleste vil velge bil som transportmiddel til jobb. Overvannsproblematikk fra skråningen ovenfor dagens boligmasse kan være en utfordring.
Støy		Området ligger såpass langt fra dagens E16 at det ikke omfattes av støy i særlig grad i dag, men må vurderes mhp ny E16.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil gi økt trafikk gjennom eksisterende boligfelt og kreve adkomstvei til ny boligmasse bakenfor eksisterende felt. Gangveinett foreligger. Tilgang til kollektivtrafikk ved Rørvik ca. 1 km unna.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger nær friluftsområder i Krokkoegskråningen og med gangvei til Storøya med stier og badeplass. Det går en blåmerka sti fra avkjøringen til boligfeltet, som krysser boligfeltet og fører til Manaskardet. Gangvei til sammenhengende friluftsområder ved Oppvekstsenter og i Krokkleiva.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS. Lia består av Ringerikssandstein i nokså bratt terreng som kan være rasutsatt. Det må utføres geotekniske vurderinger i forbindelse med ev. detaljplan.
Klimatilpasning		Overvannsproblematikk kan være en utfordring.
Offentlig/privat service		Det er etablert privat barnehage øst i Elstangen boligfelt. Boligfeltet er i stor grad fylt opp av boliger. Det er 2 km til Sundvollen Oppvekstsenter

		langs gangvei.
Natur- og miljøressurser Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kjente.
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale databaser. Området består av blandingskog av furu og gran på sandstein. Deler av området er avvirket de seinere år. En del av en sammenhengende grønnstruktur mellom boligområder og Krokskogskråningen. .
Landskap		Området ligger nokså bratt, på oversiden av et platået der eksisterende boligfelt ligger. Vil ære utsatt for innsyn . Svært god utsikt.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Består av skog på middels bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Bruk av området til boligbygging vil ikke støtte opp om Sundvollen som sentrum, men støtter opp om strategien at Sundvollen og Elstangen på sikt vil vokse sammen. En utbygging vil utnytte tilgjengelig infrastruktur som er etablert ved Elstangenutbyggingen. Området er bratt og innebærer en del utfordringer i forhold til landskap, ras,, tekniske anlegg, adkomst og beboere i eksisterende boliger. Vil, i likhet med øvrige utbyggingsforslag i Krokskogskråningen, kreve ytterligere utredninger på detaljplannivå.		

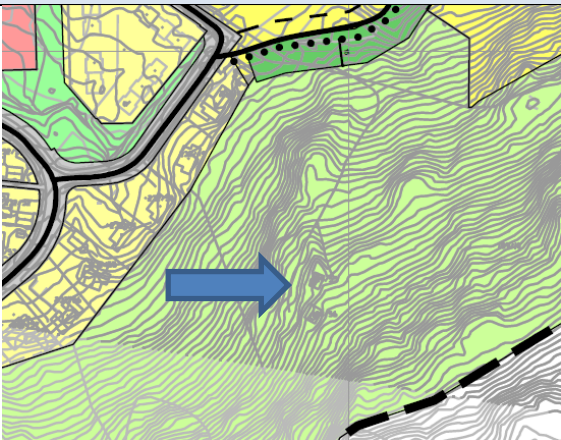
Delområde 32 Sundvollen Oppvekstsenter Sør		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	Ca 40 daa.	
Forslagstiller:	189/3 og 6. Kristin Remme	
Beskrivelse:	Innspillet omfatter utbygging av eneboliger og terrassert bebyggelse i lia sør for Sundvollen Oppvekstsenter, markert som lysegrønt på kart til høyre.	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		Ligger snaue en km delvis langs eksisterende gangvei til Sundvollen sentrum. Like inntil Sundvollen Oppvekstsenter. Støtter delvis opp om utviklingen av Sundvollen sentrum. Utgjør søndre del av et større område som er en del av framtidig utbyggingsstrategi mellom Elstangen og Sundvollen..
Barn- og unges oppvekstmiljø		Stedvis bratt. Krever mye tilrettelegging. God tilgang til utmarksarealer. Kort vei til lekeområder, skole, barnehage og idrettshall ved SOS
Teknisk infrastruktur		Krever adkomstvei, nye VA-anlegg og nytt vannbasseng.. Krever gangvei til skole og barnehage.
Universell utforming		Stedvis bratt. Mindre egnet.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Området ligger 800 m fra sentrum i nord. Selv om det er bratt, ligger det til rette for at det er gangavstand til butikk, skole og kollektivknutepunkt. Det er så kort veg med bil til Sandvika at mange trolig vil velge bil som transportmiddel til jobb. Overvannsproblematikk fra skråningen ovenfor dagens boligmasse kan være en utfordring selv om oppsprukket .
Støy		Området ligger såpass langt fra E16 at det trolig ikke vil omfattes av støy i særlig grad.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil trolig kreve adkomst fra sørvest. Forutsetter at ny E16 er lagt om og nytt kryss mot fylkesvei etableres. Tilgang til kollektivtrafikk ved Rørvik og Sundvollen ca. 1 km unna.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger nær friluftsområder i Krokkleiva og ved turstier Sundvollen-Nes.. Det går en blåmerka sti fra parkeringen ved Kleivbekken og til

		Neslandet. Denne vil ikke berøres i øvre kant. Gangvei til sammenhengende friluftsområder ved Oppvekstsenter og i Krokkleiva.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS. Lia består av Ringerikssandstein i nokså bratt terreng med en del rasfarlige knauser. Krav til geotekniske vurderinger i forkant av reguleringsplan..
Klimatilpasning		Overvannsproblematikk kan være en utfordring, selv om trolig mye vann renner i grunnen pga. oppsprukket fjell.
Offentlig/privat service		Kort avstand til skole og barnehage. Gangavstand til sentrum.
Natur- og miljøressurser		Ingen kjente.
Kulturminner og kulturmiljøer		Det er svært mange gamle hellebrudd i området.
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale databaser, men området grenser til naturreservatet i Krokkleiva i vest. Nødvendig buffersone avsettes mot reservat. Området består av blandingskog av gran, furu og lauv uten spesielle registrerte verdier. Noen steder i nord er skogen nokså gammel med mye vindfall, uten at det er påvist spesielle verdier knyttet til død ved. Viktig område for hjortevilt, særlig rådyr. Utgjør en del av en viktig grønnstruktur mellom Krokskogskråningene og de lavereliggende delene på Sundvollen. Nødvendig buffersone bør avsettes mot reservat.
Landskap		Området ligger nokså bratt i lia. Vil innebære bebyggelse i et nytt landskapsrom og i en del av Krokskogskråningen som i dag er skog. Vil være utsatt for innsyn og landskapsvurderinger og ivaretagelse av grønnstrukturer vil være sentralt i en detaljplan for området. Svært god utsikt.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Består av skog på middels bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Bruk av området til boligbygging vil i noen grad støtte opp om Sundvollen som sentrum da gangavstanden er under 1 km. En utbygging vil kreve kommunale investeringer i form av nytt høydebasseng, nye veier og VA-anlegg for øvrig. Området er stedvis bratt, stedvis bestående av slake liskråninger og innebærer en del utfordringer i forhold til universell utforming, landskap, fare for ras og hensyn til eksisterende turstier m.m Adkomst må søkes løst fra sørvest. Dersom en går videre med innspillet, bør det være etter at øvrige områder, som ligger mer gunstig til i forhold til overordnede mål, er utbygd.		

Delområde 33 Sundvollen Oppvekstsenter Sørvest

Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	Ca 38 daa.	
Forslagstiller:	185/17 Eirik Langslet	
Beskrivelse:	Innspillet omfatter ønske om boligbygging i lia sørvest for Sundvollen Oppvekstsenter. Nabo til innspill 32. Vurderingene er i stor grad de samme som for innspill 32.	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		Ligger snaue en km delvis langs eksisterende gangvei til Sundvollen sentrum. Like inntil Sundvollen Oppvekstsenter. Støtter delvis opp om utviklingen av Sundvollen sentrum. Utgjør en del av et foreslått utvidet planområde i sør. Utgjør søndre del av et større område som er en del av framtidig utbyggingsstrategi mellom Elstangen og Sundvollen..
Barn- og unges oppvekstmiljø		Stedvis bratt. Krever mye tilrettelegging. God tilgang til utmarksarealer, men disse er bratte. Kort vei til lekeområder, skole, barnehage og idrettshall ved SOS.
Teknisk infrastruktur		Krever adkomstvei og nye VA-anlegg. Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA Krever gangvei til skole og barnehage.

Universell utforming		Stedvis bratt. Disse delene av området er mindre egnet.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Området ligger 1 km fra sentrum. Selv om det stedvis er bratt, ligger det til rette for at det er gangavstand til butikk, skole og kollektivknutepunkt. Så pass kort veg med bil til Sandvika at de fleste vil velge bil som transportmiddel til jobb. Overvannsproblematikk fra skråningen ovenfor dagens boligmasse kan være en utfordring.
Støy		Området ligger såpass langt fra E16 at det trolig ikke vil omfattes av støy i særlig grad.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil kreve adkomst fra sørvest. Forutsetter at ny E16 er lagt om og nytt kryss mot fylkesvei etableres. Tilgang til kollektivtrafikk ved Rørvik og Sundvollen ca. 1 km unna.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger nær friluftsområder i Krokkleiva og ved turstien Sundvollen-Nes.. Det går en blåmerka sti fra parkeringen ved Kleivbekken og til Neslandet. Denne vil ikke berøres i øvre kant. Gangvei til sammenhengende friluftsområder ved Oppvekstsenter og i Krokkleiva. Det går flere traktorveier gjennom området, som også er godt egnet til friluftsliv.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS. Lia består av Ringerikssandstein i nokså bratt terreng. Det må utføres geotekniske vurderinger i forbindelse med ev. detaljplan.
Klimatilpasning		Overvannsproblematikk kan være en utfordring.
Offentlig/privat service		Kort avstand til skole og barnehage. Gangavstand til sentrum.
Natur- og miljøressurser		Ingen kjente.
Kulturminner og kulturmiljøer		
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale databaser Området består av blandingskog med gran og lauvtrær uten spesielle registrerte verdier. Helårsområde for rådyr. Utgjør en del av en viktig grønnstruktur mellom Krokskogskråningene og de laveliggende delene på Sundvollen
Landskap		Området ligger nokså bratt i lia. Vil innebære bebyggelse i et nytt landskapsrom og i en del av Krokskogskråningen som i dag er skog. Vil være utsatt for innsyn og landskapsvurderinger og ivaretagelse av grønnstrukturer vil være sentralt i en detaljplan for området. Svært god utsikt.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Består av skog på middels til høy bonitet bonitet. Vil kreve at det tilrettelegges for tømmertransport gjennom ev. utbyggingsområde.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Bruk av området til boligbygging vil i noen grad støtte opp om Sundvollen som sentrum da gangavstanden er under 1 km. Bør sees i sammenheng med naboinnspill. En utbygging vil kreve en del kommunale investeringer i form av nytt høydebasseng og VA-anlegg for øvrig. Området er stedvis bratt, stedvis bestående av slake liskråninger og innebærer en del utfordringer i forhold til landskap, mulig ras og hensyn til eksisterende turstier m.m. Adkomst må søkes løst fra sørvest. Dersom en går videre med innspillet, bør det være etter at øvrige områder, som ligger mer gunstig til i forhold til overordnede mål, er utbygd. .		

Delområde 34 Elstangen sør		
Dagens formål:	LNF	
Foreslått formål:	Bolig	
Areal:	1-2 daa	
Forslagstiller:	189/55 og 57. Marianne Solli og Hans Broch Jakoby	
Beskrivelse:	Innspillet omfatter ønske om å gjøre om hytte til enebolig.	
Konsekvensvurdering		
Tema	Konsekvens Verdi og omfang	Vurdering
Samfunn: Stedsutvikling		Ligger snaue to km delvis langs eksisterende gangvei til Sundvollen sentrum i lia ovenfor boligfeltet på Elstangen. Støtter i liten grad opp utviklingen av Sundvollen sentrum.
Barn- og unges oppvekstmiljø		Bratt. Krever mye tilrettelegging. Kort veg til barnehage.
Teknisk infrastruktur		Krever adkomstvei og nye VA-anlegg. Vil kreve nytt høydebasseng for drikkevann og oppgradering av eksisterende hovednett for VA..Må

		sees i sammenheng med ev. annen utbygging i nærheten.
Universell utforming		Stedvis bratt. Disse delene av området er mindre egnet.
Forurensning (klimagass, utslipp til luft, jord og vann)		Gangavstand til buss og barnehage. Så pass kort veg med bil til Sandvika at de fleste vil velge bil som transportmiddel til jobb. Overvannsproblematikk fra skråningen ovenfor dagens boligmasse kan være en utfordring.
Støy		Området ligger såpass langt fra E16 at det trolig ikke vil omfattes av støy i særlig grad.
Transportbehov, energibruk og løsninger		Vil kreve ny adkomstvei via eksisterende boligfelt nedenfor. Bratt.
Friluftsliv og tilgjengelighet		Ligger nær friluftsområder, gangvei til Sundvollen Oppvekstsenter og nær tursti til Manaskaret.
Befolkningens helse		
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se ROS. Lia består av Ringerikssandstein i nokså bratt terreng. Det må utføres geotekniske vurderinger i forbindelse med ev. detaljplan.
Klimatilpasning		Overvannsproblematikk kan være en utfordring.
Offentlig/privat service		Kort avstand til barnehage. 2 km til sentrum.
Natur- og miljøressurser		Ingen kjente.
Kulturminner og kulturmiljøer		
Naturmangfold og vern		Ingen registreringer i nasjonale databaser Området består av eldre gran og furuskog, lauvskog nærmere Elstangen.
Landskap		Området ligger nokså bratt i lia. Vil innebære bebyggelse i et nytt landskapsrom og i en del av Krokskogskråningen som i dag bærer preg av skog. Vil være utsatt for innsyn og landskapsvurderinger vil være sentralt i en detaljplan for området. Svært god utsikt.
Skogbruk, landbruk og jordvern		Består av skog på middels til høy bonitet bonitet.
Samlet vurdering		
Konsekvens: Gjelder to hyttetomter som ønskes omgjort til bolig. Bratt og dårlig adkomst i dag. Ev. utbygging må sees i sammenheng med øvrig utbygging i området. Dersom en går videre med innspillet, bør det eventuelt være som en del av et større område.		