



HOLE KOMMUNE

Kommunedelplan for Sollihøgda

Bestemmelser etter PBL §11-5



Egengodkjent med innsigelse
Kommunestyret 03.04.2017 Sak 019/17
Stadfestet av KLD 14.11.2017
Vedtatt av KMD 27.06.2018

Planbestemmelser til kommunedelplan for Sollihøgda

1. gangsbehandling i plan og miljøstyret i møte	11.06.2015
Utlagt til offentlig ettersyn	14.08.2015
Meklingsmøte vedr. Innsigelser	07.04.2016
Oppfølgende møte vedr. innsigelser Statens Vegvesen	
Behandling kommunestyret, dok. rettet ihht vedtak	03.04.2017
Statfestet av Klima- og miljødepartementet	14.11.2017
Vedtatt av KMD	27.06.2018

Plan rettet i hht vedtak av 03.04.2017 oversendt Fylkesmannen i Buskerud
Tilføyelse i bestemmelsene § 4.6 i hht KLD s stadfesting.Plankart rettet ihht vedtak av
KMD i brev av 27.06.2018.

Hjemmel for bestemmelser er plan - og bygningsloven av 25.juni 2010 nr. 48 (pbl) kapittel 11, jfr. § 11-5. Kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken. Kommunedelplanbestemmelsene er utfyllende i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen, til plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter.

Rettsvirkninger av kommunedelplanen følger av pbl § 11-6.

1. INTENSJON OG HENSIKT MED PLANEN

1.1 Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for en bærekraftig og miljøvennlig utvikling på Sollihøgda, med fremtidsrettet bolig- og stedsutvikling, og bomiljøer med høy kvalitet. Planen skal bidra til at stedet øker sin attraktivitet og styrker sitt omdømme. Samtidig skal planen ivareta interesser knyttet til friluftsliv både innenfor selve tettstedet og gjennom sikring av områder innenfor Marka.

1.2 Planavgrensning

Avgrensningen av planen er vist på kart datert 19.01.2017.

2. PLANKRAV (PBL §11-9 NR. 1)

I følgende områder er det krav om detaljregulering før byggetiltak:

- Boligområdene B1, B2, B5, B7 og B8,
- Idrettsanlegg BIA1 og BIA2
- Massedeponiområde BAB4
- Ridesenteret BAB5
- Sentrumsområde BS1, BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6
- Veg (SV1) – framtidig regional/omklassifisert eksisterende E16
- Parkeringsanlegg i Marka SPA2, SPA3, SPA4, og SPA5
- Næringsbebyggelse/Næringsvirksomhet BN1, BN2 og BN3
- Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1 og BOP2

Det kreves felles planlegging for sentrumsområdene og framtidig hovedveg gjennom tettstedet. (BS1 – BS6 og SV1).

2.1 Støy

Det vises til retningslinje T-1442/12 og de grenseverdier for støy som er satt der. Det stilles krav om reguleringsplan ved all bygging av nye boliger, fritidsboliger og offentlige institusjoner innenfor gul og rød støysone samt krav om ny reguleringsplan dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til retningslinje T-1442/12.

3. FELLESBESTEMMELSER (PBL §11-9 NR. 4)

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert. Der det fremgår av plankartet skal gjeldende regulering opprettholdes. Dette gjelder: Del av reguleringsplan for Sollihøgda ID 198701, og Reguleringsplan for E16 Bærum grense-Skaret ID 201103

3.1 Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §11-9 nr.4 kap.18 og 27)

3.1.1 Vilkår for gjennomføring

Før utbygging finner sted skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjent av kommunen, herunder vann, overvann- og spillvannsledninger, brannvann, offentlige og felles veier, gang/sykkelveier, belsningsanlegg og skilting. Alle ledningsanlegg skal ligge i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og fjernsyn. Langs

alle offentlige og felles veier kreves godkjente belyningsanlegg. Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning.

3.1.2 Tilknytningsplikt (Pbl. § 11-9 nr. 3)

All ny bebyggelse har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.

3.1.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging tillates skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være sikret.

3.1.4 Utbyggingsrekkefølge (Pbl. § 11-9 nr. 4)

Boligområder som er mindre enn 10 daa kan bygges uavhengig av andre områder. Dette gjelder område B7. Øvrige boligområder tillates utbygd i følgende rekkefølge der områdene nord for E16 bygges ut først:

- 1: B1, B2 og B8 (nord for E16).
 - 2: B5/B6 (sør for E16).
- Områdene B1/B8 og B2 reguleres samlet.

Ny E16 skal være ferdig bygget og trafikksikre løsninger for trafikkavviklingen på samlevei gjennom sentrumsområdene etablert, før nye byggeområder kan bygges ut.

Det tillates ikke igangsettelse av bygging eller bruk av adkomstveg til massedeponiområdet BAB4 før ny E16 er tatt i bruk.

3.2 Utbyggingsavtale (Pbl. § 11-2 nr. 2)

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan kan kommunen kreve utbyggingsavtale med utbygger.

3.3 Andre krav til byggeområder

3.3.1 Krav til lekeplasser (Pbl. § 11-9 nr. 5)

1. Generelle krav

I reguleringsplaner for 5 boliger eller fler skal det avsettes areal til lekeplass. Rekkefølgebestemmelser skal sikre at lekeplasser opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom alle tiltak ikke kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse.

Plan for lekeplass skal være godkjent av kommunen før lekeplassen opparbeides.

Lekeplassen skal være godkjent i hht. gjeldende regelverk og Norsk Standard.

Lekeplasser skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- a) Lekeplassene skal plasseres lett tilgjengelige, og med trafikksikker adkomst fra boligene.
- b) Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 ved jevndøgn.
- c) Arealet skal ikke være brattere enn 1:5, unntatt arealer avsatt til akebakke.
- d) Nærlekeplass og strøklekeplass skal ha variert terrengform og underlag (gras, sand, grus, asfalt osv.). Alle lekeplassene skal møbleres for variert lek, samvær mellom barn og voksne, og gi muligheter for fellesarrangementer.
- e) Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede på del av området.
- f) Støyforholdene på området skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA.

2. Sandlekeplass

Sandlekeplasser opparbeides for barn 2 – 6 år, og tilrettelegges for lek med sand og andre elementer, løping, sykling osv. Plassen skal også være møteplass for voksne. Følgende minimumskrav skal oppfylles:

- a) Størrelsen skal være minimum 200 m². Minsteareal for sandlekeplass er 40 m² pr. bolig.
- b) For boliger med flere boenheter og tett småhusbebyggelse skal avstanden være maks 50 m. I eneboligområder maks 80 m.
- c) Sandlekeplass skal minimum ha sandkasse, benk og noe fast dekke og gras.

3. Nærlekeplass (kvartalslekeplass)

Ved oppføring av flere enn 20 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass opparbeides nærlekeplass for barn 5-13 år. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som f.eks. ball lek, aking, sykling og paradis, og fungere som møteplass.

- a) Størrelsen skal være minst 1500 m².
- b) Avstand til nærlekeplass skal være maks 150 m.
- c) Det skal opparbeides en flerbruksflate på minst 20 x 30 m med gras, grus og/ eller asfalt.

4. Strøkslekeplass

Ved oppføring av flere enn 150 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass og nærlekeplass opparbeides strøkslekeplass for barn fra 10 år og oppover. Det skal legges til rette for variert aktivitet, f.eks. fri lek, ballspill, sykling, byggelek, aking, ski, skøyter og skateboard. Det skal være steder for både fysisk og stillesittende aktiviteter.

Lekeplassen skal være møteplass for større barn og ungdom. Følgende minimumskrav skal være oppfylt:

- a) Størrelsen skal være minst 3000 m².
- b) Avstand mellom bolig og strøkslekeplass skal være maks 500 m.
- c) Minimum 50% av arealet skal bestå av en jevn hard flate egnet for ballspill.

3.3.2 Energiløsninger (Pbl. § 11-9 nr. 3)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal kommunen kunne kreve fornybare energiløsninger. Det skal gjøres en vurdering av fornybar energi knyttet til alle nye reguleringsplaner.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §11-9 NR. 5, 6 og 7)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Generelle krav i byggeområder (Pbl. § 11-9 nr. 7)

Ved planlegging, arbeid og tiltak i byggeområder skal det legges vekt på at områdene skal utformes slik at de underordner seg landskapet og bygninger og ligger godt plassert i forhold til terrenget. Viktige naturtyper eller naturområder, kulturminner, stier, skiløyper eller andre viktige forbindelser skal bevares gjennom detaljregulering.

4.1.2 Estetiske kvaliteter (Pbl. § 11-9 nr. 6)

Et hvert tiltak skal utformes med stor vekt på visuelle kvaliteter og god estetisk utforming og plassering av tiltaket.

4.1.3 Kulturminner (Pbl. § 11-9 nr. 7)

Dersom det i forbindelse med anleggstiltak eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Kulturvernmyndighetene i Buskerud fylkeskommune varsles. Jfr. Kulturminnelovens § 8.

4.1.4 Universell utforming (Pbl. § 11-9 nr. 5)

I plan- og byggesaker skal det redegjøres for universell utforming og hvordan tilgjengelighet for alle brukere, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede er ivarettatt.

4.1.5 Forbud mot tiltak

I områder som kommunedelplanen viser som fremtidige byggeområder skal det ikke gjøres inngrep som hogst, graving eller annet inngrep i terrenget, dersom kommunen ikke på forhånd har gitt tillatelse til dette.

4.2 Boligbebyggelse (Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

4.2.1 Generelle krav (Pbl. § 11-9 nr. 5)

Innenfor området B6 og B10 tillates ene- og tomannsboliger.

Innenfor området B1, B2, B5, B7 og B8 tillates boliger med inntil fire boenheter, rekkehus og terrassert bebyggelse.

Det skal utarbeides en felles reguleringsplan for B1, B7 og B8. Dette for å se områdene i sammenheng mht. arealbruk, byggehøyder, bygningsvolum med mer.

Innenfor området B2 tillates oppført kommunalteknisk anlegg for høydebasseng/vannforsyningsanlegg.

Krav om underetasje

I skrått terreng skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Med skrått terreng menes her at terrenget faller mer enn 1,5 m i huskroppens utstrekning.

Innenfor området B6 og B10 tillates en BYA på 30 % og maks mønehøyde på 7,5 meter. Ved bileilighet på inntil 60 m² kreves plass for 1 ekstra biloppstillingsplass.

I reguleringsplan skal det avsettes korridorer for stier til friluftsområder og turdrag.

Innenfor område B2, skal det før det settes i gang arbeide med sprengning, spunting, pæling og boring avklares med tunneleier.

4.2.2 Krav til uteoppholdsareal (Pbl. § 11-9 nr. 5)

For eneboliger skal minste tomtestørrelse være minimum 800 m² og tomannsboliger minimum 1400 m².

Uteoppholdsareal skal være egnet til uteopphold og ha god kvalitet, og dekkes på tomte der bygningen ligger. Areal brattere enn 1:8 medregnes ikke.

Fellesarealer skal være opparbeidet eller sikret før det gis tillatelse til bygging eller fradeling. Opparbeidete fellesarealer skal være tilgjengelige for alle.

4.2.3 Støygrenser

Det vises til retningslinje T-1442/12 og de grenseverdier for støy som er satt der. Det stilles krav om reguleringsplan ved all bygging av nye infrastrukturprosjekter, boliger, fritidsboliger og offentlige institusjoner innenfor gul og rød støysone samt krav om ny reguleringsplan dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til retningslinje T-1442/12.

4.3 Sentrumsformål (Pbl. § 11-9 nr. 5)

I sentrumsområdene tillates blandet bruksformål med bolig, forretning, tjenesteyting (herunder overnatting), barnehage, grøntareal og bevertning på gateplan. Estetikk, miljø og bærekraft skal vektlegges i utformingen, og fasader ut mot offentlige gater og plasser skal utformes slik at de henvender seg til publikum og gir liv i gata.

Det skal avsettes stoppesteder for buss i tilknytning til sentrumsområdene.

Det skal sikres god og funksjonell atkomst til buss for gående og syklende.

Innenfor sentrumsformålet tillates oppført parkeringskjeller og flateparkering. Arealer til flateparkering skal etableres på en måte som ikke hindrer gode interne sammenhenger eller fortrenger ønsket sentrumsutvikling på verdifulle arealer mot gatene. Arealene skal gis en urban og grønn karakter.

I sentrumsområdet skal detaljert plassering av bebyggelse, gater, offentlige plasser, parkering, grøntarealer og lekeplasser bestemmes i forbindelse med en detaljregulering.

I reguleringsplan skal det avsettes korridorer for stier/løyper til friluftsområder og turdrag.

I sentrumsområdet vil det kunne tilrettelegges for handelsnæring som er husholdningsorientert, men ikke handelsnæringer som retter seg mot et større omland enn Sollihøgda.

I sentrumsområdet tillates det ikke etablering av kjøpesenter.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for sentrumsområdene, BS1-6, der også framtidig utforming og tilpasning av eksisterende E16 til hele kommunedelplanens utbyggingspotensiale og nytt trafikkmønster som følge av ny E16 må inngå i planene. Nødvendige støyvurderinger skal gjennomføres.

4.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (Pbl. § 11-9 nr. 5)

Innenfor BOP2 tillates etablert offentlig eller privat barnehage.

Innenfor BOP1 tillates etablert privat pensjonat.

4.5 Næringsbebyggelse (Pbl. § 11-9 nr. 5)

Innenfor næringsområdene BN1, BN2 og BN3 kan eiendommene benyttes til lett industri- og lagervirksomhet i tillegg til kontor. Hotell- og bevertning tillates ikke oppført på eiendommene.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse og fjernvirkning skal vurderes særskilt i det videre planarbeidet.

Det tillates ikke ny virksomhet innenfor området som påfører tilliggende områder støy som bryter med retningslinjene i T-1442/12.

Før utbygging av BN3 skal eksisterende turtrase sikres omlagt på en hensiktsmessig og god måte både som skiløype og for bruk som turvei for barn (barnehagen)

Før BN3 kan utvikles skal eksisterende skitrase (Grenaderløypa - skiløype) legges om eller sikres (gjennom grøntkorridor GTD4)

4.6 Idrettsanlegg (Pbl. § 11-9 nr. 5)

Områdene BIA1 og BIA2 skal benyttes til skirelaterte aktiviteter og aktiviteter innen idrett og friluftsliv. Områdene ligger innenfor markagrensa og utløser derfor krav om reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

På området kan det kun reguleres for anlegg for idrett og friluftsliv av begrenset størrelse og omfang, og som ikke innebærer vesentlig terrengbearbeiding. Store anleggsmessige tiltak som vil endre landskapet og markapreget vesentlig tillates ikke. Det kan kun åpnes for å tilrettelegge for idrett som tradisjonelt har vært utøvd i Marka og som følge av krav til topografi og areal har en naturlig arena i Marka. Innenfor disse rammer vil type tiltak og omfang av tiltak vurderes nærmere i forbindelse med en reguleringsplan.

4.7 Terrengtilpasning og masseutskifting (Pbl. § 11-9 nr. 6)

Innenfor området BIA2 tillates masseutskifting. Det er krav om detaljregulering i området med tilhørende avklaring av mengde masser, før det gis tillatelse til tiltak.

Masseforflytning og eventuell tilførsel av masser i området skal gis en landskapsmessig bearbeiding for å optimalisere terrenget med hensyn til estetikk og bruk av området.

4.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor området BAB5 tillates oppført hestesenter med tilhørende anlegg. Området BAB5 ligger innenfor markagrensa og utløser derfor krav om reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Gang- og oppholdsarealer skal anlegges med et slikt dekke at området i størst mulig grad holdes rent og gjørmefritt.

Innenfor området BAB4 legges det til rette for massedeponi med midlertidig atkomstveg som angitt på plankart. **Det tillates ikke igangsettelse av bygging eller bruk av atkomstveien før ny E16 er tatt i bruk.** Området skal benyttes til oppfylling av rene masser. Det er krav om detaljregulering i området med tilhørende avklaring av mengde masser, før det gis tillatelse til tiltak. I reguleringsplan skal det stilles krav til når oppfylling, istandsetting og avslutning av området skal skje. Området skal tilbakeføres til LNF-område etter endt deponering. Før deponering av masser kan iverksettes, skal det foreligge en uttaks- og avslutningsplan som skal godkjennes av Hole kommune. Før arbeidet med deponering av masser tar til skal matjord skaves av og deponeres for seg, slik at det kan benyttes til forblending av deponi samt istandsetting av deponiområde etter at alt av deponerte masser er lagt ut og området ryddet. Bekken gjennom området skal holdes åpen.

5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §11-7 NR. 5)

5.1 Spredt boligbygging

Spredt boligbygging i LNF-områdene er ikke tillatt.

5.2 Fritidsbebyggelse

Innen planområdet er oppføring av ny fritidsbebyggelse ikke tillatt. Veibygging knyttet til fritidsboliger er ikke tillatt.

5.3 Infrastruktur

Framføring av nye luftstrek for elektriske ledninger er ikke tillatt innen for Marka

5.4 Begrensninger i bruk inntil 100 meters belte til vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 5)

Inntil 100 meter langs innsjø og vann er det forbudt å sette i verk nye bygge- og anleggstiltak uten at dette inngår i reguleringsplan. Terrengarbeider er ikke tillatt i dette området. Gjennom fastsettelse av reguleringsplan for næringsområde BN3, skal det sikres tilstrekkelig byggegrense på minst 50 m til vassdrag (Tjernslivann).

Byggeforbudet i 100 meters belte til vassdrag gjelder også masseuttak til landbruket.

RETNINGSLINJE FOR LNF-OMRÅDENE

Snuplass for buss

Eksisterende E16 ligger i LNF-området nord og øst for SV1. Eksisterende og gammel E16 mellom SV1 og Bærum grense vurderes i forbindelse med snuplass for buss.

Bolig og fritidsbebyggelse:

Kommunen skal føre en restriktiv praksis med å gi bruksendring fra hytte til bolig. Dersom dispensasjon skal gis skal dispensasjonssaken behandles etter følgende kriterier:

- 1. Vann og avløpsforhold.*
- 2. Hvordan fritidseiendommen er plassert i forhold til annen bebyggelse, og hvilken bruk disse har.*
- 3. Plassering i forhold til annen infrastruktur.*
- 4. Atkomst til eiendommen, herunder veistandard, trafiksikkerhet, gang- og sykkelveiforbindelse etc.*

Maksimal størrelse på fritidsboliger:

- 1. Innenfor markagrensa kan det gis dispensasjon til utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet areal (areal av alle bygninger på eiendommen) ikke overstiger 60m². Det skal legges vekt på at dispensasjonen ikke skal være til ulempe for landskap-, natur og friluftverdier*
- 2. For eksisterende fritidsbebyggelse ellers kan det gis dispensasjon til utvidelse slik at samlet bebygd areal (areal av alle bygninger på eiendommen) ikke overstiger 90m² (Innen for markagrensa gjelder egne bestemmelser)*
- 3. Høyden på fritidsboliger kan tillates inntil en totalhøyde på 7m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*

Landbruksbebyggelse:

- 1. Nye kårboliger skal plasseres på arealer som vurderes å være egnet uten at det skaper for stor konflikt med eksisterende kulturmiljø. Tomt til slik bebyggelse kan ikke deles fra. Ny kårbolig skal i størst mulig grad ikke bryte med eksisterende bygningsmiljø. (Det vises til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer).*
- 2. I forbindelse med oppføring av nye bygninger eller restaurering av gamle, skal det tilpasses eksisterende bygnings- og kulturmiljø.*

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §11-7 NR. 2)

6.1 Veg (Pbl. § 11-9 nr. 3)

SV1 skal opparbeides med trafikksikre løsninger, for eksempel type miljøgate. Med miljøgate menes en veg der gjennomkjøring er tillatt, men hvor vegen er bygget om slik at den innbyr til lav fart, høy oppmerksomhet og hensyntaken til lokaltrafikk. Ombygging avklares i felles reguleringsplan med sentrumsområdene. Ombygging kan ikke skje før ny E16 er åpnet for trafikk.

SV1 skal kunne benyttes som omkjøringsveg for ny E16.

6.2 Parkering (Pbl. § 11-9 nr. 5)

Området SPA1 tillates benyttet som felles parkeringsplass for sentrumsbebyggelse samt brukere knyttet til friluftsliv og naturopplevelser.

Områdene SPA2, SPA3, SPA4 og SPA5 tillates benyttet til parkering knyttet til skirelaterte aktiviteter og aktiviteter innen idrett og friluftsliv.

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9 NR. 6)

7.1 Turdrag

Før området B2 kan utvikles skal eksisterende tursti og skiløype flyttes slik at ny trase følger turdrag GTD1.

Lysløype/turdrag fra kapellet til Høyemyr sikres planfrikryssing av ny adkomstvei til B2.

Mellom GTD4 og GTD5 skal turdraget sikres gjennom planskilte kryssinger av SV1.

Ved opparbeidelse av turtrase gjennom GTD4 skal masseuttaksområdet i denne korridoren tilbakeføres slik at grøntområdet fremstår fritt og allment tilgjengelig.

For GTD1 og GTD3 vil det være mulig å justere bredde og plassering i forbindelse med seinere reguleringsplanarbeid for eiendommene.

Viktige turstier og skiløyper skal ikke brytes opp og avskjæres med nye utbyggingsområder. Dersom sti- eller løypetrase må legges om, må ikke det medføre en forverring av traseen. Etablering av nye og opprustning av eksisterende stier og løyper skal skje i nært samarbeid med grunneierne. Det vises for øvrig til eget temakart for stier og løyper.

8. HENSYNSSONER (PBL §11-8)

8.1 Bevaring kulturmiljø (Pbl. § 11-8 3. ledd bokstav c)

Innenfor område regulert til bevaring av kulturmiljø, H570_1, må det ikke iverksettes tiltak som reduserer verneverdien til kulturmiljøet.

8.2 Båndlegging etter andre lover

Området H740_1 er båndlagt etter Markaloven.

8.3 Sone for videreføring av reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Sollihøgda, PLANID_198701 med reguleringsbestemmelser skal fortsatt gjelde innenfor hensynssone som fremgår av plankartet.

Gjeldende reguleringsplan for E16 Bærum grense – Skaret, PLANID_201103 med reguleringsbestemmelser skal fortsatt gjelde innenfor hensynssone som fremgår av plankartet.

8.4 Felles planlegging (Pbl. § 11-8,3. ledd bokstav e)

Det er et krav om felles planlegging for sentrumsområdene (BS1-6) og framtidig regional/lokal omklassifisert eksisterende E16 gjennom tettstedet (SV1) innenfor hensynssone H810 som viser trafikksikre løsninger for hele planens utbyggingspotensiale, før det kan bygges ut i samtlige av planens byggeområder.

9. Dokumentasjon

Utomhus plan

Utomhus plan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3. Utomhus plan skal utarbeides av kvalifisert foretak.

Ved søknad om mindre tiltak etter pbl. § 20-4 kan det utarbeides en forenklet utomhusplan.

RETNINGSLINJE FOR DOKUMENTASJON

Utomhus plan skal være i målestokk 1:200 evt. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

Planen skal vise følgende:

1. Bygningers plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv).
2. Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
3. Vegetasjon (eksisterende og nyplantning) og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i anleggsperioden.
4. Plassering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer.
5. Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
6. Plassering og utforming av lekeplasser.
7. Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede
8. Varelevering for næringsbygg og offentlige bygg.
9. Parkering for bil og sykkel.
10. For boliger uten garasje: Plassering av framtidig garasje.
11. Bortledning av overflatevann, sluk plassering, snø lagring.
12. Belegg/markdekke, renovasjons-stativer, postkasser, belysning og gjerder.
13. eventuelle ute-lagringsplasser.
14. Skilt, reklame, flaggstenger, m.v.
15. Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomte og fellesareal.