



FORSLAG TIL PLANPROGRAM

STORØYA II

MAI 2023

Innhold

1	Innledning	2
1.1	Nøkkelopplysninger	2
1.2	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	2
1.3	Planavgrensning	3
1.4	Forslagsstillers visjon	3
2	Rammer og premisser for planarbeidet	4
2.1	Aktuelt lovgrunnlag	4
2.2	Nasjonale rammer og føringer	4
2.2.1	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023	4
2.2.2	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	5
2.2.3	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	5
2.2.4	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	5
2.2.5	Andre aktuelle retningslinjer og veiledere	5
2.3	Regionale rammer og føringer	5
2.3.1	Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018-2035	5
2.3.2	Regional planstrategi 2020-2024 – Veien til et bærekraftig Viken	6
2.3.3	Andre aktuelle regionale planer	6
2.3.4	Aktuelle regionale planer under arbeid	6
2.4	Kommunale rammer og føringer	7
2.4.1	Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030	7
2.4.2	Kommuneplanens arealdel 2021-2030	7
2.4.3	Kommunedelplan for Sundvollen 2020 – 2030	11
2.4.4	Kommunal planstrategi 2020-2024	12
2.5	Gjeldende regulering	13
2.6	Andre relevante planer	13
2.7	Eiendomsforhold	14
3	Storøya i dag	17
3.1	Beliggenhet	17
3.2	Arealbruk	17
3.2.1	Storøen Gård	17
3.2.2	Tyrifjord Golfklubb	18
3.2.3	Storøya hyttefelt	18
3.2.4	Storøen båthavn	19
3.2.5	Friluftsliv	19
3.3	Historisk utvikling	20
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	20
3.5	Naturmangfold og blågrønn struktur	22
3.5.1	Tyrifjorden	22
3.5.2	Naturmangfold	22
3.5.3	Vern av naturområder	24
3.5.4	Naturressurs	25
3.6	Trafikk og mobilitet	26
3.7	Sosial infrastruktur	27
4	Fremtidig utvikling	28
4.1	Forhold til eksisterende bruk av øya	28
4.2	Helhetlig utvikling	28
4.3	Programmer i forbindelse med planarbeidet og utvikling av øya	29
5	Planlagte tiltak og beskrivelse av alternativ	32
5.1	Alternativer	32
5.2	Alternativ 1 (hovedalternativet)	32
5.3	Alternativ 0 (referansealternativet)	34
6	Utredningstema	35
7	Planprosess og medvirkning	40
7.1	Planprosess	40
7.2	Fremdrift	41
7.3	Medvirkning	41

1 Innledning

1.1 Nøkkelopplysninger

Plannavn:	Storøya
PlanID:	202102
Eiendom (gnr./bnr.):	198/1 med tilhørende bruksnummer, 198/51, 53, 57-59, 63-127, 129-131 og deler av 232/34.
Type:	Detaljregulering med konsekvensutredning
Plankonsulent:	LPO arkitekter AS
Forslagsstiller:	Fossen Utvikling AS

1.2 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

På vegne av Fossen Utvikling AS har LPO arkitekter AS utarbeidet et justert forslag til planprogram for Storøya. Planprogrammet har tidligere vært ute til høring, og er fremmet nå etter avklaring rundt boligområdet B5 i kommuneplanens arealdel for 2019-2030. Boligområde B5 ble ved forrige anledning kun alternativt tatt med i planprogrammet, etter innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune. Kommunal- og distriktsdepartementet vedtok den 21. desember 2022 at boligområde B5 i arealdelen av kommuneplanen for Hole kommune 2019-2030 godkjennes, jf. Vedtak i kommunestyret 5. februar 2021 og 14. februar 2022 (vedlegg 1). Kommunal- og distriktsdepartementet fattet følgende vedtak 21. desember 2022:

I medhald av plan- og bygningslova § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet bustadområde B5 i arealdelen av kommuneplanen for Hole kommune 2019-2030, jamfør vedtak i kommunestyret 5. februar 2021 og 14. februar 2022. Kommunal- og distriktsdepartementet vedtek følgende nytt ledd til planføresegnene § 3.2.2.2.3:

- *Naturmangfold i planområdet skal kartlegges av fagkyndige og kartleggingen skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget.*

Departementet ber om at kommunen endrar plandokumenta i samsvar med dette vedtaket, og at vedtaket blir kunngjort i samsvar med plan- og bygningslova § 11-15 andre ledd.

Alternativene i det justerte planprogrammet er noe endret ettersom at boligfelt B5 er tatt inn i gjeldende kommuneplan. Det er også opprettet dialog med Hardraade Vikingskipforening angående mulig etablering av deres virksomhet på Storøya. Vedtaket etter meklingen og endringer av innholdet i planen er bakgrunnen for at planprogrammet legges ut på høring på nytt. Samtidig som planprogrammet legges ut på høring varsles det også ny oppstart av planarbeidet.

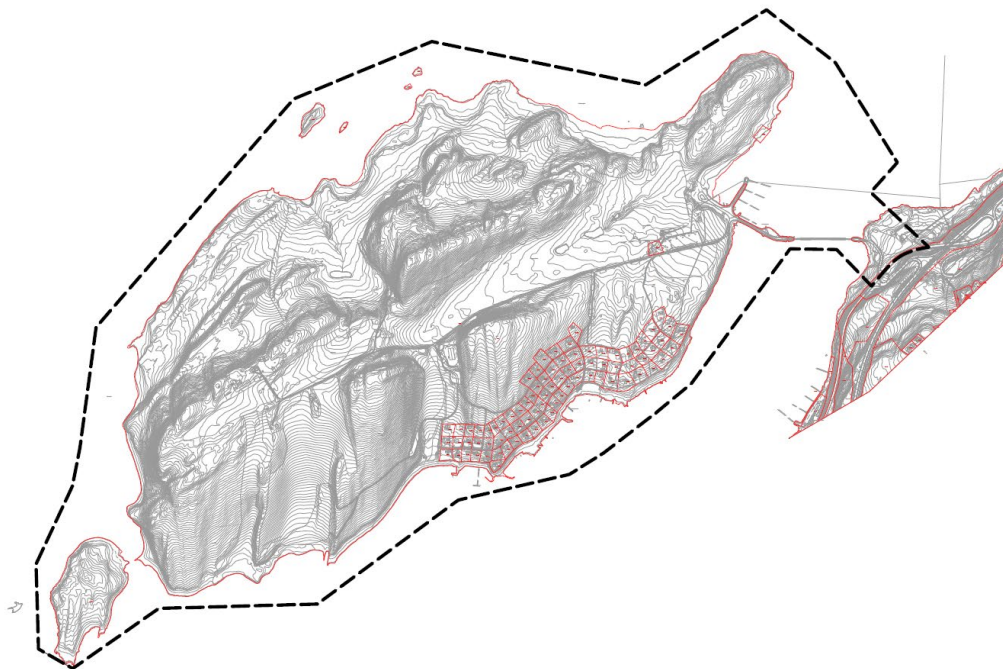
Det stilles krav til planprogram og konsekvensutredning på bakgrunn av at planen fremmer et forslag om å regulere deler av området som er avsatt til næringsvirksomhet til boligbebyggelse, samt vikingskipforening i deler av området avsatt til LNFR og idrettsanlegg. Planen er dermed delvis ikke i tråd med gjeldende kommuneplan og faller inn under Vedlegg I, pkt. 25 i forskrift om konsekvensutredninger. Planen skal sikre utvikling av småbåthavnen, og skal vurdere Tyrifjord Golfklubb og Storøen Velforening (hytteeiere) sine interesser. Planen skal legge til rette for en sikker fastlandsforbindelse med bro i uoverskuelig fremtid. Planen har til hensikt å tilrettelegge for ny attraktiv boligbebyggelse på Storøya og skal sikre en utvikling som ivaretar og styrker naturmangfoldet på øya, samt tilrettelegge for en videreutvikling av friluftslivet og rekreasjonsområdene på øya.

Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet, samt belyse hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forbindelse med miljø og samfunn.

1.3 Planavgrensning

Planens avgrensning er satt til å omfatte hele Storøya, inkludert deler av Elstangen som i dag fungerer som adkomst til området. Foreslått avgrensning av planen omfatter et areal på ca. 2,9 km², hvorav ca. 1,9 km² er landareal.

Hole kommune har bedt om at avgrensningen omfatter hele øya for å sikre en helhetlig plan. Det planlegges for søknadspliktige tiltak ved byggefeltene på øyas østre del som er avsatt i kommuneplanens arealdel, med tilhørende infrastruktur og energianlegg. Planmessige endringer i båtanlegget og for bruken til Hardraade Vikingskipforening vil også føre fram til søknadspliktige tiltak. I den grad det blir nødvendige etter plan- og bygningsloven vil også enkelte tiltak for det tilrettelagte friluftslivet bli søknadspliktige. Eksisterende hyttefelt skal planmessig videreføres slik det er i dag, med mindre det kommer innspill fra brukerne selv eller andre som tilsier endring i planen. Bestemmelsene skal samsvare med dagens bruk av området og overordnede planer.



Figur 1: Planens avgrensning (sort stiplet linje).

Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av videre planarbeid.

1.4 Forslagsstillers visjon

Et levende samfunn der innbyggere, hyttefolk, golfere, båtfolk, Hardraade Vikingskipforening, bonden og gjester lever i pakt med kulturen og naturen, med fremtidig tilknytning til ny stasjon på Sundvollen.

Planarbeidet skal baseres på at Storøya fortsatt skal ha en balansert flerbruk. Det skal legges vekt på å bevare kulturlandskapet, sikre en naturbasert utvikling, bygge opp under den rike kulturarven, ivareta friluftslivets interesser, få til et samspill mellom brukere av området og innfri helhetlig utvikling i henhold til FNs Bærekraftsmål. Et viktig grep vil være å få en bedret adkomst til øya.

Boligutviklingen på øya skal fremme høy kvalitet og bidra til en hensiktsmessig utnyttelse av arealer, samt ta hensyn til omgivelser og eksisterende brukergrupper. Fellesfunksjoner som gagnar det lokale miljøet skal prioriteres, med spesielt fokus på å fremme områdets attraktivitet og tilrettelegge for bruk av øya. Planen skal også sikre at det legges opp til miljøvennlige løsninger. Planens ambisjon er å oppnå et miljøsertifisert prosjekt etter programmet til BREEAM Infrastructure, med fokus på bærekraftige løsninger både i utformingen av området, transportløsninger, energiforsyning, anskaffelsesprosesser og selve anleggsutførelsen. Målet er

at de ulike brukere på Storøya skal ha gjensidig nytte av hverandre, og jobbe sammen for felles bruk av ressurser og tjenester. Som eksempel nevnes mulig felles energiløsning og økt besøk til golfklubbens restaurant.

Boligutvikling på Storøya egner seg svært godt til å sertifiseres etter BREEAM Infrastructure. Verktøyet utfordrer utbyggingen i en rekke «grønne» tema, herunder klima- og energikonsept, biologiske forhold, kollektive løsninger, vann- og avløp, samt materialvalg. Verktøyet vil brukes til å fremme bærekraft og kvalitet i alle prosjektet faser, også i «designfasen» som starter ved planprogrammet og i planarbeidet. BREEAM Infrastructure inneholder vurderingskriterier og ekstern verifisering for å gi et resultat som kan offentliggjøres og brukes for å måle bærekraft i et prosjekt.

2 Rammer og premisser for planarbeidet

Følgende rammer og føringer anses som relevante for planarbeidet, og hvordan de følges opp vil redegjøres for i planbeskrivelsen.

2.1 Aktuelt lovgrunnlag

Statlige og fylkeskommunale føringer som ligger til grunn:

- Plan- og bygningsloven (27.06.2008)
- Forskrift om konsekvensutredning (21.06.2017)
- Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (feb. 2020)
- Forurensningsloven (13.03.1981)
- Naturmangfoldloven (19.06.2009)
- Kulturminneloven (09.06.1978)
- Veglova (21.06.1963)
- Markaloven (05.06.2009)
- Friluftsløvsloven (28.06.1957)

2.2 Nasjonale rammer og føringer

FNs bærekraftsmål ligger til grunn for planarbeidet, og vil være styrende for videre arbeid med planen.

Det skal sikres en bærekraftig utvikling av området på Storøya, der grunnprinsippene fra målene 7, 11, 15 og 17 vil være mest aktuelle for planen.



2.2.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Vedtatt 14. mai 2019

Hvert fjerde år legges det frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging med hensikt å fremme en bærekraftig utvikling i Norge, basert på FNs bærekraftsmål.

Regjeringen tydeliggjør at vi står overfor fire store utfordringer som må legges til grunn for lokal og regional planlegging:

- å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- å skape et trygt samfunn for alle

Det er kommunen og fylkeskommunen som har ansvaret for å følge opp de nasjonale forventningene. Det er derfor viktig å adressere utfordringene vi står overfor tidlig i planprosessen, og sørge for at planen ivaretar forventningene på nasjonalt nivå.

2.2.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Fastsatt 26. september 2014.

Det er fastsatt statlige planretningslinjer for å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen. Retningslinjene har til hensikt å effektivisere planprosessene, og sikre god steds- og byutvikling. Det legges også vekt på at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme en kompakt utvikling som reduserer transportbehovet, og tilrettelegge for tilstrekkelig boligbygging i sentrale områder og knutepunkt.

2.2.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Fastsatt 28. september 2018

Retningslinjer som med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) §6-2, har til hensikt å stimulere til, og bidra til en reduksjon av klimagassutslipp.

Planretningslinjene fremmer at planleggingen skal tilrettelegge for løsninger som er miljømessig bærekraftige og som tar høyde for fremtidige klimaendringer.

2.2.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Fastsatt 20. september 1995.

Har til hensikt å ivareta og styrke barn og unges interesser, samt sikre et trygt oppvekstmiljø som svarer til barn og unges behov. Det stilles krav til fysisk utforming og den kommunale planleggingsprosessen, der kommunen har ansvaret for å sikre at retningslinjene blir ivarettatt.

2.2.5 Andre aktuelle retningslinjer og veiledere

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE, retningslinje nr. 2/2011)

AKTUALITET FOR PLANEN

Det stilles tydelige krav til planarbeidet på nasjonalt nivå, og en vil sikre en helhetlig plan med en samordnet bolig- og transportutvikling. Barn og unge vil bli prioritert i planleggingen. En vil fremme bærekraftige løsninger som er sentralt både med tanke på klimaet, samfunnsøkonomien og det sosiale samfunn.

2.3 Regionale rammer og føringer

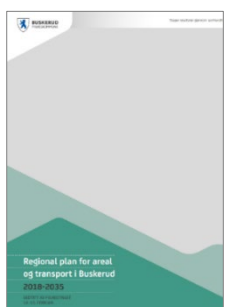
2.3.1 Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018-2035

Vedtatt 15. februar 2018.

Regional plan for areal og transport har til hensikt å fremme bærekraftig utvikling og vekst i Buskerud, med mål om levende byer og tettsteder. Planen skal blant annet tilrettelegge for:

- Gode boligområder
- Arbeidsplasser
- Tjenester
- Opplevelser

I planen defineres det tre felles mål med tilhørende innsatsområder som har til hensikt å legge føringer for hvordan man skal møte utfordringene i fylkeskommunen:



HOVEDMÅL			
Et sterkt og bærekraftig Buskerud med <ul style="list-style-type: none">• byer og tettsteder med gode levekår• reduserte klimagassutslipp• mindre transportbehov			
INNSATSOMRÅDER MED DELMÅL			
By- og stedsutvikling Attraktive, levende, miljøvennlige og kompakte byer og tettsteder der mennesker trives	Arealbruk Arealbruk som reduserer transportbehovet og styrker byer og tettsteder.	Transport Et trafiksikkert, effektivt og miljøvennlig transportsystem. I byområdene skal veksten i persontransport tas med gange, sykkel og kollektiv.	Arealvern Areal-, natur- og kulturressurser forvaltet i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

Figur 2: Mål og innsatsområder i Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018-2035. Kilde: Viken Fylkeskommune.

Som nærmeste tettsted er Sundvollen i dagens plan definert som «Mindre tettsted». Iht. retningslinjene kan boligområder lokaliseres i en sone på 3 km fra kollektivknutepunkt. Ny stasjon på Sundvollen vil kunne bringe Sundvollen opp i kategorien «Større tettsted»:

2.3.2 Regional planstrategi 2020-2024 – Veien til et bærekraftig Viken

Vedtatt 18. desember 2020.



Den regionale planstrategien har som formål å være en veiviser for hvordan Viken skal utvikles til å bli et mer bærekraftig samfunn. Planstrategien er basert på FNs bærekraftsmål og fremmer langsiktige utviklingsmål for Viken. Det er definert seks ulike innsatsområder:

1. Livskvalitet, velferd og like muligheter
2. Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
3. Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
4. Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
5. Helhetlig by- og stedsutvikling
6. Miljø, økosystem og biologisk mangfold

2.3.3 Andre aktuelle regionale planer

- Verneplan for Tyrifjorden og Ramsar
- Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling 2020-2015
- Kulturminnekompasset – regionalplan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
- Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud

2.3.4 Aktuelle regionale planer under arbeid

- Regional plan for kompetanse og verdiskapning
- Regional plan for areal og mobilitet
- Regional plan for økt livskvalitet, deltakelse og likeverd

AKTUALITET FOT PLANEN

De regionale rammene og føringene er i stor grad basert på nasjonale mål, men er rettet mot de regionale utfordringene som fylket står overfor. Også her vil det være viktig å trekke ut stikkord som livskvalitet, helhetlig by- og stedsutvikling, samt bærekraft som viktige premisser for planarbeidet.

Utvikling av boliger «lav-tett» på Storøya vil passe fint i kommende urbanisering av Sundvollen, med tilknytning til ny stasjon Sundvollen på Ringeriksbanen. Utviklingen vil også bygge oppunder kollektivsatsningen i området. Utviklingen på Storøya vil knytte seg sterkt til Sundvollen som sted og tilrettelegge for boliger av høy kvalitet. Det vil ventelig ikke være særlig plass til parkering av biler ved stasjonsområdet, men det vil legges opp til en god parkeringssituasjon for sykler. Også dagens bruk av Storøya vil kunne nyte godt av denne situasjonen, spesielt blant brukere av golfanlegget.

Det er verd å merke seg at store områder i 3 km radius fra stasjonen består av vann og bratt fjell. Derfor blir det viktig å utnytte arealene som er mulig å utnytte i 3 km radius fra stasjonen, for å kunne oppnå de bærekraftige hovedmålene i planen: «Et sterkt og bærekraftig Buskerud med byer og tettsteder med gode levekår, reduserte klimagassutslipp og mindre transportbehov». Kommunal- og distriktsdepartementet har også vurdert at den lange planleggings- og utbyggingshorisonten for Ringeriksbanen gjør at utbyggingsområdene rundt den nye stasjonen ikke kan realiseres på mange år, og at det derfor er spesielt viktig å tilrettelegge for at utvikling i kommunen ikke stopper opp.

En etablering av Hardraade Vikingskipforening på Storøya vil tilrettelegge for opplevelser og formidling av den historiske vikingarven i regionen.

2.4 Kommunale rammer og føringer

2.4.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030

Vedtatt 10. desember 2018.

Kommuneplanens samfunnsdel har som formål å sikre en hensiktsmessig utvikling som baserer seg på Hole kommunes utfordringer og muligheter, og hvordan man best kan møte disse. Visjonen for planen er «Eventyrlig fortid – eventyrlig fremtid!», med vekt på å tilrettelegge for fremtidige generasjoner ved hjelp av langsiktig planlegging, samt å bevare den rike kulturarven i kommunen. Hovedmålene i planen presenteres slik:

- Hole kommune skal være en **ansvarsfull og helhetlig samfunnsutvikler**.
- Hole kommune skal **ivareta eksisterende innbyggere og tiltrekke seg nye innbyggere, nye næringer, kompetansemiljøer og arbeidsplasser**.
- Hole kommune skal **styrke samarbeidet mellom kommune, næringsliv, frivillighet, utdanning og forskning** innenfor de ulike tjenesteområdene.
- Hole kommune skal være en **god og attraktiv tjenesteleverandør, forvalter og arbeidsgiver**.

Med framskrivninger om en økende befolkningsutvikling, samt utbygging av ny vei og bane (FRE16) frem mot 2030, viser planen at det blant annet kan oppstå utfordringer i forbindelse med vedtatte ledige boligarealer. Ved en langsiktig utvikling vil det oppstå et behov for flere avsatte boligtomter, og planen fremmer at det er viktig å øke bolysten i kommunen både før, under og etter anleggsfasen i forbindelse med gjennomføringen av fellesprosjektet (FRE16).

«For å få best effekt av ny bane og vei er det viktig å konsentrere og på sikt legge hovedvekten av utbygging rundt det fremtidige kollektivknutepunktet Sundvollen»

«Det er også viktig å ivareta et levende bygdesamfunn i omkringliggende områder, det vil derfor være nødvendig å legge til rette for begrenset boligvekst og utvikling i grendene»

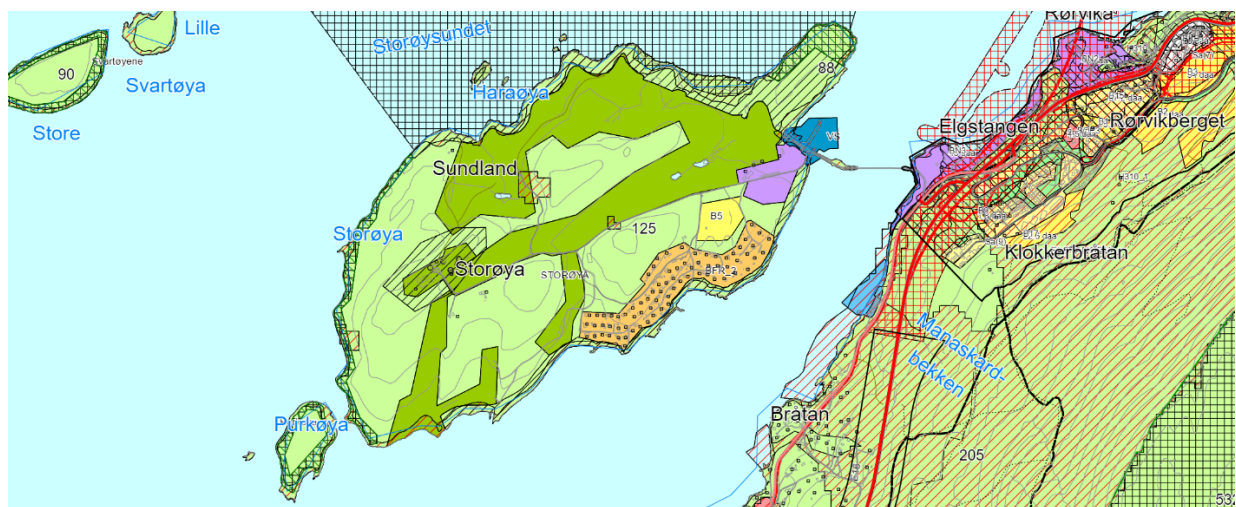
(Kommuneplanens samfunnsdel 2018–2030, s. 7 og 8)

2.4.2 Kommuneplanens arealdel 2021–2030

Egengodkjent med innsigelse 15. februar 2021. Felt B5 vedtatt tatt inn som boligområde av kommunal- og distriktsdepartementet 21. desember 2022.

Storøya omfattes av kommuneplanen for Sundvollen 2021–2030, og er avsatt til følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Næringsvirksbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Idrettsanlegg (golf)
- Småbåthavn
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone



Figur 3: Kommuneplanens arealdel 2021–2030 – gjeldende plankart. Kilde: Hole kommune.

Deler av øya omfattes også av følgende hensyns- og fareområder:

- Hensyn friluftsliv (H530)
- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
- Flomfare (H320)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Ras- og skredfare (H310)

Det stilles krav til detaljreguleringsplan ved tiltak i byggeområdene på Storøya. Under følger noen av bestemmelsene som er relevante for utarbeidelse av planen:

Leke- og uteoppholdsarealer

Følgende arealkrav stilles til uteoppholdsareal og lekeplasser basert på ulike boligtyper:

For eneboliger: minimum 200 m²

For tomannsbolig: minimum 150 m² per boenhet

For boligkomplekser (mer enn to boenheter): minimum 100 m² per boenhet

For bileilighet: minimum 50 m²

- ➔ Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på, eller på en parsell med eierskap tilknyttet denne.

Ved husklynger (boligtomter som ligger inntil hverandre) på flere enn 5 boenheter skal det opparbeides felles lekeplass. Minimum arealkrav per boenhet er 25 m², og lekeplassen skal være minst 125 m².

Følgende kvalitetskrav til uteoppholdsareal og lekeplasser er gjeldende:

- Det skal være sollys på minst 50% av arealet klokka 15:00 ved jevndøgn.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Brattere terreng kan aksepteres på en begrenset del av arealet hvis det har særlige kvaliteter, (f.eks. akebakke).
- Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede på deler av området.
- Lekeplasser skal ha trygg og universelt utformet adkomst, og være skjermet mot forurensning, trafikk og annen helsefare. Støyforholdene på området skal ikke overstige Lden=55 dBA
- Lekeplasser mot kjøreveg skal sikres med gjerde eller tilsvarende.
- Lekeplasser skal være belyst.
- Der nærmiljøanlegg etableres skal Helsedirektoratets veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg legges til grunn.

Teknisk infrastruktur

Utbygging av teknisk infrastruktur som veg, vann og avløp innenfor planområdet skal tilfredsstille kommunal norm og samsvare med tekniske detaljplaner godkjent av ansvarlig fagorgan i kommunen. Renovasjonsløsning skal følge endelig planforslag og vises på utomhusplan.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlige tjenestetilbud og sentrumsområder. Eksisterende trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkter skal ivaretas. Fremkommelighet for kollektivtransport skal sikres på alle hoved- og samleveier. Det må også avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag eller redegjøres for eventuell bortkjøring.

Overvann skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøyning, eller benyttes som ressurs. Før overvann ledes inn på lukket overvannsnett eller til åpne bekker skal kapasiteten utredes og dokumenteres slik at oversvømmelser unngås. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplan og utomhusplan ved endelig planforslag.

For den aktuelle planen skal det prosjekteres for egen gang- og sykkeltrase fra boligområdene, helt frem til der planen treffer andre planer på Elstangen. Dette innebærer også separat gang- og sykkeltrase over bruas flytedel. Nedgravde løsninger for vannfordrøyning søkes unngått. Det skal tas spesielt hensyn til overvannsproblematikk overfor hyttefeltet, som ligger nedstrøms

del av boligfeltene. Det tas sikte på å forbedre den overvanns-problematikken som eksisterer i en del av hyttefeltet i dag.

Parkering

Parkering for boligbebyggelsen skal dekkes på egen tomt eller i felles anlegg. For fritidsboliger må parkeringskravet vurderes særskilt ut fra stedlige forhold.

Tiltak/bruk	Parkeringsplasser bil, minstekrav	Parkeringsplasser sykkel, minstekrav
Eneboliger	3	3
Bileilighet tilknyttet enebolig	1	1
Boenheter på inntil 80 m ² (BRA) i tomannsbolig eller boligkompleks med flere enheter	1,5	1
Boenheter større enn 80 m ² (BRA) i tomannsbolig eller boligkompleks med flere enheter	2	2
Offentlig og privat tjenesteyting	1 per 100 m ² BRA	1 per 100 m ² BRA
Hotell og bevertning	1 per rom	1 per 100 m ² BRA
Forretning og kontor	1 per 100 m ² BRA	1 per 100 m ² BRA
Industri og lager	1 per 100 m ² BRA	1 per 100 m ² BRA

Figur 4: Gjeldende parkeringskrav.

HC-plasser skal utgjøre minimum 4% av parkeringsplassene i forbindelse med næringsbebyggelse, forretning og offentlig og privat tjenesteyting, og plasseres i tilknytning til inngangspartier. Det skal aldri etableres færre enn 2 stk. HC-plasser og de skal ha en bredde på minimum 4,5 m.

For den aktuelle planen kan innkjøring og parkeringsplassene til hyttefeltet bli noe endret. Dette vil bli avklart som en del av planprosessen og i dialog med hytteeierne. Parkering til boligbebyggelsen planlegges etablert under bakken.

Estetikk

Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider (arkitektur, materialbruk og landskapstilpasning) i forhold til omgivelser og ny- og eksisterende bebyggelse. I brattere terreng enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller lignende. Det skal illustreres for både nær- og fjernvirkning.

For den aktuelle planen er det et mål at boligene, båtanlegget, aktivitetshus (Hardraade Vikingskipforening), golfanlegget og andre bygg og anlegg som følger av planen får et dempet og helhetlig estetisk uttrykk, og som følger den rike kulturarven stedet besitter.

Friluftsliv

Deler av området omfattes av hensynssone for friluftsliv (H530). Disse områdene omfatter naturområder i LNFR-områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv. Innenfor sonen bør det ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

For den aktuelle planen skal det settes opp et program for friluftslivets interesser i «Folkehelse, fellesskap, friluftsliv, turdrag og formidling». Hovedgrepet er å gjøre Storøya allment tilgjengelig i en mer tilrettelagt situasjon for friluftslivets interesse. Dette har over tid vært et ønske fra hele samfunnet i Hole, og følger av føringer fra Hole kommune og fra Staten, gjennom planleggingen av Ringeriksbanen og ny E16. Det vil her legges til rette for å formidle kultur-, natur- og geologiske verdier, energiløsninger, med mer, basert på de program og utredningene som følger av planen.

Natur, landskap og blå-grønnstruktur

Planen skal legge vekt på bevaring av kulturlandskapet, strandsoner og landskapssilhuetter. Viktige naturområder som stier, skiløyper og andre viktige forbindelser skal bevares gjennom detaljregulering.

I områder avsatt til utbyggingsformål og ikke bebygd skal det ikke gjøres inngrep som hogst, graving eller annet vesentlig inngrep i terrenget dersom kommunen ikke har gitt tillatelse til

dette på forhånd. Åpne strekninger av bekker/elver skal opprettholdes. Bekkelukkinger er ikke tillatt, men gjenåpning skal vurderes. Det er tillatt med nødvendige stikkrenner i forbindelse med samferdselsanlegg.

På deler av Storøya er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560). Disse områdene omfatter viktige naturtyper, og tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 er ikke tillatt. Nord for øya er det også avsatt en båndleggingssone etter lov om naturvern (H720) som omfatter områder som er vernet etter Naturmangfoldloven.

For den aktuelle planen skal det settes opp et program «Naturverdier, med plan for revegetering og forbedring av biologiske verdier».

Miljøkvalitet

Ny bebyggelse skal bygges på en klima- og miljøvennlig måte, der bruk av miljøvennlige byggematerialer skal vurderes. Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for detaljreguleringen.

Kulturminner og kulturmiljø

Alle kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Kulturminner, historiske bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi skal vurderes bevart.

For kulturminner/kulturmiljøer vest for Kroksund, inkludert Storøya, skal fylkeskommunen gis mulighet til å uttale seg til kulturminner/kulturmiljøer med svært høy og høy verdi i temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund.

Deler av planområdet er omfattet av hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570). Disse områdene skal søkes bevart, og ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

For den aktuelle planen skal det settes opp eget program for kultur i «Kulturelle verdier, med plan for etterlevelse». Avdød far av dagens grunneier, Kjeld Nørgaard, har opparbeidet et rikt skriftlig og muntlig materiale av kulturell verdi, som det kan tas utgangspunkt i. Stedets karakter tilsier at det har vært aktivitet på Storøya lang tid, og det er spesielt interessant å undersøke om hvilken aktivitet det kan ha vært på Storøya under Vikingtiden.

Hardraade Vikingskipforening sin mulige tilstedeværelse på Storøya skal vurdere i eget program «Hardraade Vikingskipforening gjør strandhogg på Storøya». Dette vil vise de muligheter og utfordringer en slik aktivitet har, og som vil ende opp i forslag til planbestemmelser med kart. Hole kommune har vært med på initiativet for å finne plass til Hardraade Vikingskipforening på Storøya.

Tyrifjord Golfklubb er en viktig samarbeidspartner for både grunneier og forslagsstiller, og vil involveres i flere av programmene, herunder «Naturverdier, med plan for revegetering og forbedring av biologiske verdier», «Folkehelse, felleskap, friluftsliv, turdrag og formidling», «Kulturelle verdier, med plan for etterlevelse» og «Hardraade Vikingskipforening gjør strandhogg på Storøya». I tillegg settes det eget program «Vurdering av Tyrifjord Golfklubbs interesser». Dette vil vise de muligheter og utfordringer til aktiviteten, og som kan ende opp endret forslaget til planbestemmelser med kart.

Felt B5 – Storøya

Bestemmelsene for felt B5 er som følger:

Det skal utarbeides reguleringsplan før det tillates byggearbeider innenfor felt B5 (Bolig). Planområdet skal omfatte adkomstvei frem til og med kryssløsninger med riks- og fylkesvei. Det skal utarbeides en trafikkutredning/trafikkanalyse ved utbyggingen som belyser konsekvensene for riks- og fylkesvegene ved utbyggingen, inkludert kryssløsningene med riks- og fylkesvei. I reguleringsplanarbeidet skal det legges spesielt vekt på landskapstilpasning.

Kommunal- og distriktsdepartementet har også vedtatt følgende bestemmelse i sitt vedtak 21. desember 2022: «Naturmangfold i planområdet skal kartlegges av fagkyndige og kartleggingen skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget.»

For den aktuelle planen er kartlegging allerede igangsatt, og vil følge programmet for «Naturverdier, med plan for revegetering og forbedring av biologiske verdier».

Småbåthavn

Det er egne bestemmelser for småbåthavna på Storøya:

Serviceanlegg – småbåthavn felt BSH_1 (Storøya)

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før det tillates byggearbeider innenfor felt BSH_1 (småbåthavn). Det skal utarbeides en trafikkutredning/trafikkanalyse for hele planområdet som belyser konsekvensene for riks- og fylkesvegnettet ved utbyggingen, inkludert kryssløsningen med riks- og fylkesveg. Planområdet skal omfatte adkomstvei til øya fram til og med kryssløsninger med riks- og fylkesveg.

I området kan det tillates etablering av bryggeanlegg for småbåter, båtutsetting, serviceanlegg tilknyttet fritidsbåter herunder anlegg for fylling av drivstoff, og mottak av avfall fra fritidsbåter.

I reguleringsplan for felt BSH_1 skal det sikres fri og trygg ferdsel for allmenheten til tilstøtende friluftsområder. Videre skal det redegjøres for avfallshåndtering og sikkerhet mot forurensning iht. forurensningsforskriften.

For den aktuelle planen skal det i forbindelse med planarbeidet utarbeides programmet «Storøya Småbåthavn inn i fremtiden». Dette vil vise de muligheter og utfordringer en slik småbåthavn har, og som vil ende opp i forslag til planbestemmelser med kart.

Fritidsbebyggelse

Ved utbygging/fortetting i eksisterende felt avsatt til fritidsbebyggelse BFR_2 Storøya skal følgende krav oppfylles:

- Fritidsbolig med innlagt vann plikter å tilkobles offentlig avløp der dette foreligger.
- Hvor infrastruktur som strøm, tele og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler.
- Langs strandsonen tillates ikke tiltak som er til hinder for fri og sikker ferdsel for allmenheten.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares.

For den aktuelle planen er utgangspunktet at dagens regulering av fritidsbebyggelsen videreføres. Det settes opp eget program «Vurdering av hyttefolkets interesser og samarbeide om mulige tiltak». Her er allerede Storøya hytteforening invitert til å delta i arbeidet. Naturlige tema er energiløsning for landing av hyttefolkets elbiler, parkering, innkjøring, turdrag og stier, og overvann. Opplistingen er ikke uttømmende. Hverken planforslaget eller Hole kommune har som intensjon å endre de reguleringsmessige forholdene inne i hyttefeltet, og det legges opp til at reguleringsplanen videreføre i sin helhet i den nye planen.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR)

Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Ved tiltak i LNF-områder skal det sikres at kravene i § 3.6.1 og 3.6.2 i kommunepanens arealdel er oppfylt.

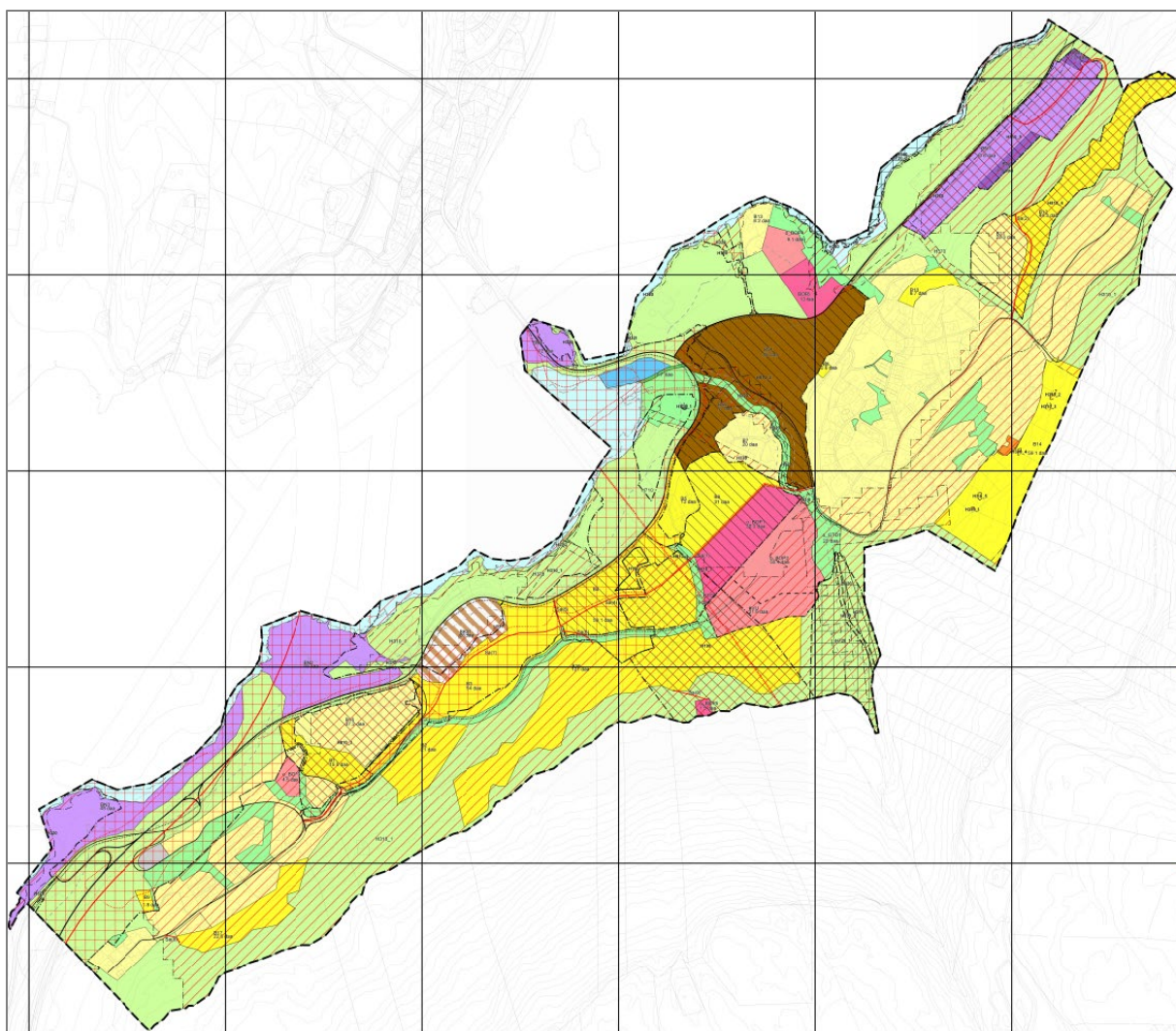
Ras/skred og flom

Deler av planområdet omfattes av faresonene Ras- og skredfare (H310) og Flomfare (H320). I disse områdene skal det i forbindelse med detaljreguleringen redegjøres for nødvendige sikringstiltak i tråd med gjeldende byggt teknisk forskrift og NVE sine veiledere.

2.4.3 Kommunedelplan for Sundvollen 2020 – 2030

Vedtatt 15. juni 2020.

Planområdet omfattes delvis av Kommunedelplanen for Sundvollen på Elstangen. Arealet på Elstangen er avsatt til Næringsvirksomhet (BN3) og skal benyttes til næringsvirksomhet som ikke konkurrerer med sentrumsområdet. Ved planlegging av BN3 må det redegjøres for konsekvenser for kulturminnene (ID 133514).



Figur 5: Kommunedelplan for Sundvollen 2020-2030. Kilde: Hole kommune.

2.4.4 Kommunal planstrategi 2020-2024

Vedtatt 14. desember 2020.

Den kommunale planstrategien er hjemlet i pbl. §10-1, og skal fungere som et hjelpemiddel for å styrke den politiske styringen av prioriterte planoppgaver, med bakgrunn i kommunens behov og overordnede føringer.

Planstrategien fremmer at alt planarbeid skal sikre god stedsutvikling og gode miljøer for eldre, barn og unge. Klima, vannmiljø, naturmangfold og friluftsliv er spesielt viktige tema som må belyses i planarbeidet i kommunen.

AKTUALITET FOR PLANEN

De kommunale rammene og føringene er styrende for planen og stiller tydelige krav til utforming og utvikling i kommunen. Det er åpnet for boligbebyggelse på Storøya, noe som sikrer en fremtidsrettet utvikling med en annen type boliger enn det tilrettelegges for i Sundvollen sentrum. Det fremmes i samfunnsdelen at det vil oppstå et behov for flere boliger i fremtiden, og at utvikling i områdene rundt Sundvollen og knutepunkt bør prioriteres. Det vil være viktig for planen å tilrettelegge for god kommunikasjon med omkringliggende områder, samt åpne for å etablere sentrale boliger med store friluftsmuligheter og naturkvaliteter.

Det legges stor vekt på kulturminner og kulturmiljø i de kommunale planene. En etablering av Hardraade Vikingskipforenings virksomhet med et selvbygd vikingskip og tilhørende bebyggelse

på Storøya tilrettelegger for en inkluderende arena for formidling av kunnskap og kulturliv. Dette vil også kunne bidra til å styrke øyas historie og åpne for kulturell læring og opplevelser.

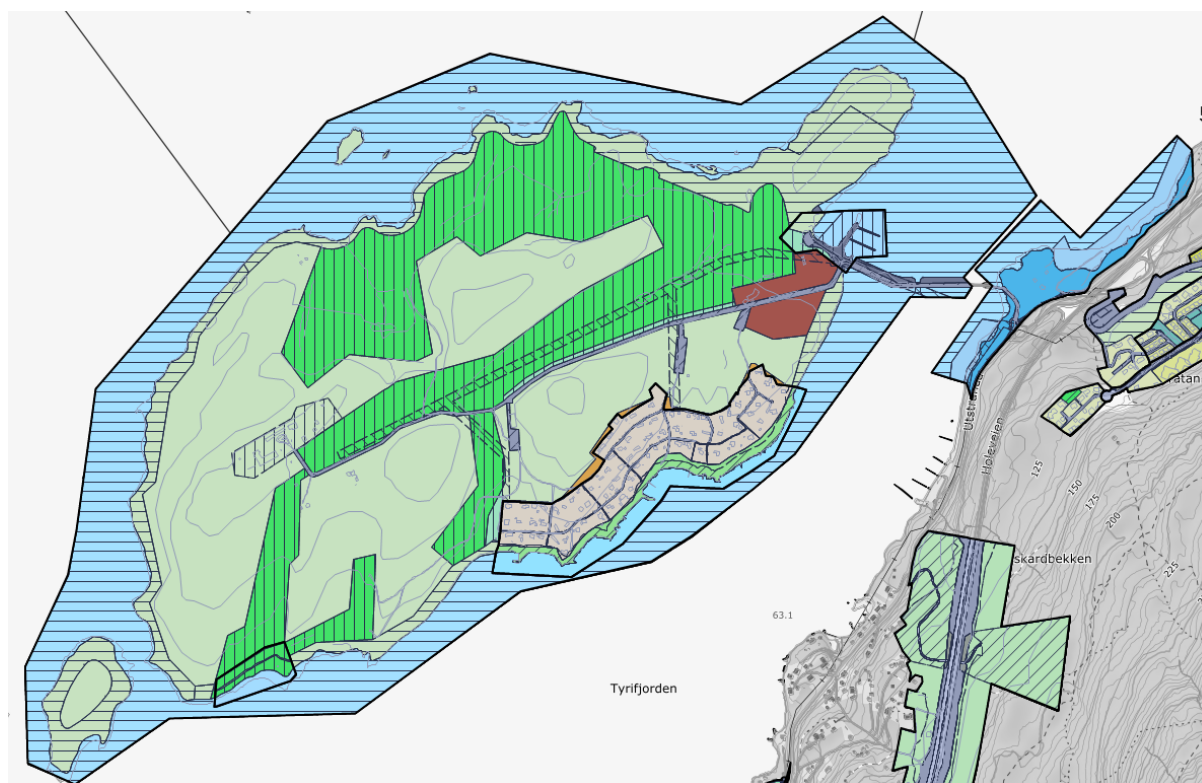
2.5 Gjeldende regulering

Planområdet berører følgende reguleringsplaner:

- «Storøya båthavn og parkering» (planID 199303)
- «Storøya hyttefelt» (planID 201007)
- «Storøya hyttefelt» (planID 199202)
- «Storøya» (planID 199202).
- Deler av reguleringsplan «Elstangen hotell» (planID 198801)

Gjeldende regulering består av formålet «allmennyttig formål – administrativt bygg» (rødt felt), et LNFR-område, golfanlegg, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og båthavn med tilhørende parkeringsareal og natur- og friluftsområde.

Detaljreguleringen av Storøya vil erstatte hele / deler av de gjeldende reguleringsplanene.



Figur 6: Gjeldende regulering. Kilde: Kommune kart Hole kommune.

2.6 Andre relevante planer

Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkastet-Hønefoss

Plantype: Detaljregulering

PlanID: NO201604

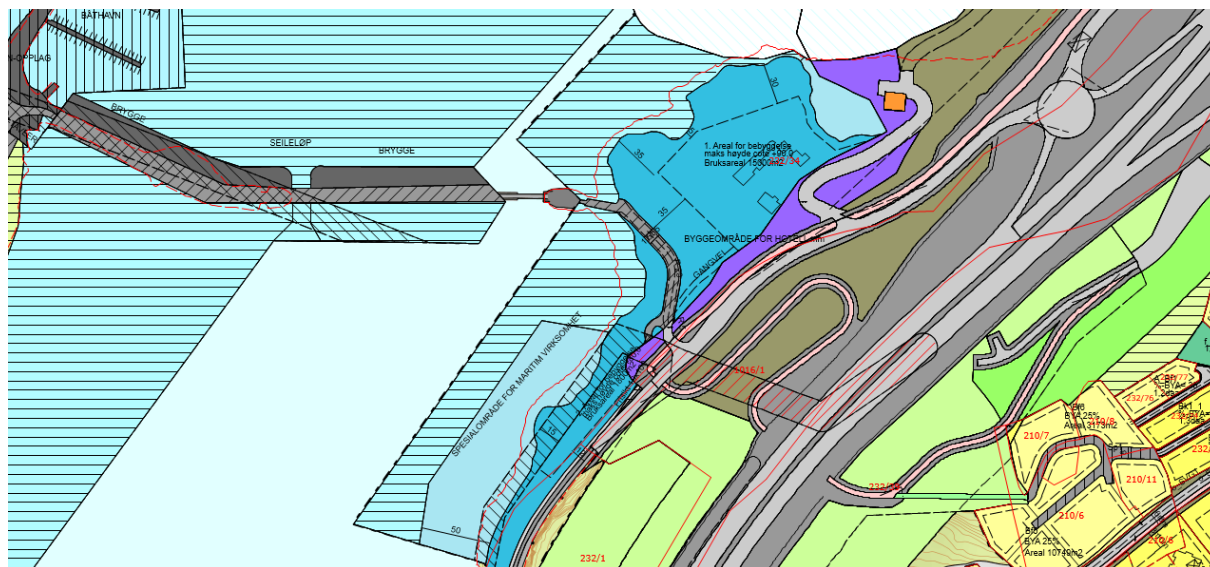
Planstatus: Vedtatt 27.03.20 av Kommunal- og regionaldepartementet (KRD)

Planen for «Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16» ble vedtatt av kommunal- og regionaldepartementet (KRD) i mars 2020. Nye Veier AS har nå ansvaret for prosjektet, som ligger inne i porteføljen «Ringeriksløsningen».

Det er knyttet noe usikkerhet rundt når planen vil bli gjennomført. Prosjektet Ringeriksbanen og E16 vil bidra til at Storøya får en mer sentral rolle i fremtiden, med nærhet til sentrale tog- og veiforbindelser. Planen legger opp til en knutepunktutvikling som strekker seg mot planområdet

og bringer dermed sentrum nærmere. Den planlagte stasjonen vil ligge i overkant av 2 kilometer unna boligene i planområdet.

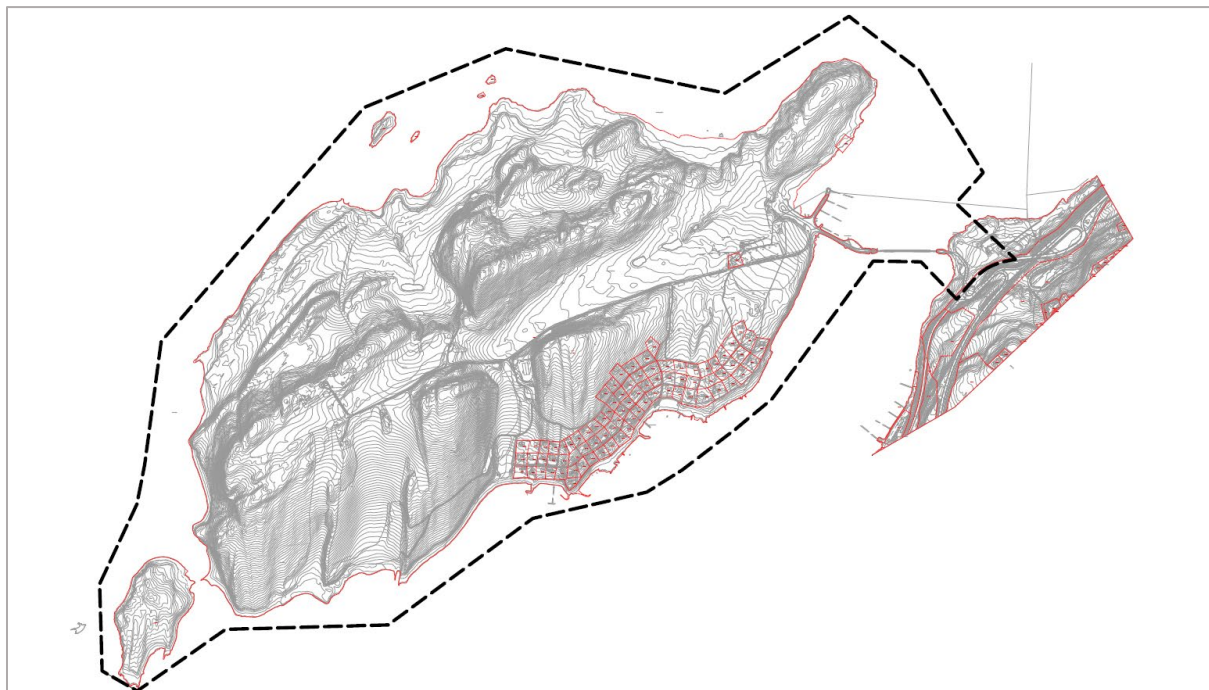
En liten del av planområdet overlapper med planavgrensningen til ny E16 ved adkomsten på Elstangen. Den regulerte gang- og sykkelveien som er regulert inn er tenkt videreført, og må ses i sammenheng med gangforbindelsene til/fra Storøya.



Figur 7: Gjeldende regulering på Elstangen med vedtatt plankart for Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16.

2.7 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen med gårds- og bruksnummer 198/1, samt tilhørende bruksnummer. Eiendommen med gbnr. 232/34 på Elstangen er tatt med for å sikre en trafikksikker adkomst til området. Det legges opp til medvirkningsmøter med Strand Hotel Sundvolden AS som eier Elstangen for å sikre at den forbedrete adkomsten i mest mulig grad hensyntar denne eiendommens interesser. Strand Hotel Sundvolden AS er varslet om at planprogrammet er under ny utarbeidelse.



Figur 8: Aktuelle eiendommer.

Følgende eiendommer omfattes av planen:

Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnummer	Hjemmel til eiendoms-/festerett
198/1	Eirik Nørgaard
198/10	Eirik Nørgaard
198/54	Eirik Nørgaard (Rettighetshaver: Tyrifjord Golfklubb)
198/1/95	Hole kommune
198/68	Erling Henrik Stubholt
198/110	Hege E. Nohr Kristoffersen
198/102	Håvard Lillevik
198/88	Hans P. Friestad og Connie Chr F. Gravdahl
198/109	Eirik Nørgaard / Lisbeth Jensen og Jan Erik Korgerud
198/79	Børge Einar Skogvoll
198/67	Tore Ask Martinsen
198/74	Eirik Nørgaard / Elisabeth S. Reinertsen og Arvid Fred Evenrud
198/73	Steinar Schou
198/83	Per Gustav Granum Dahl
198/1/19	Eirik Nørgaard / Kristin Aardal Larsen
198/100	Peter Jon og Anette Holten Bekkestad
198/113	Jan Fredrik Skarpaas
198/90	Thomas og Inger Charlotte F. Juell
198/111	Tore og Ann-Katrin L. K. Øverås
198/92	Inger-Lise Moe
198/57	Hans Thorstein Myhre
198/95	Mari Helene Jacobsen
198/105	Eirik Nørgaard / Christian H. R. Thordarson og Gunhild Lier
198/58	Turid Rivedal og Jens-Petter Jackwitz
198/131	Egil Spongsveen
198/85	Ole Ingvald Storeide
198/1/3	Stian Wisløff
198/114	Ann-Cathrin Vikbjer og Jan Frode Snellingen
198/91	Eirik Nørgaard / Sissel Martinsen
198/112	Eirik Nørgaard / Gunnar Floor Steffenssen og Inger Skjellum
198/1/14	Eirik Nørgaard / Jarle Nordby
198/116	Anne Elisabeth Hauge
198/118	Terje og Berit Strømsbråten Marka
198/81	Morten Asgeir Spongsveen
198/115	Trond Henrik By
198/117	Sigurd Fahlstrøm og Åse Eiterstraum
198/119	Monica E. S. Moltzau
198/121	Torund Lunde
198/97	Eirik Nørgaard / Ditleif Alison Knudsen
198/75	Eva Mehlgård
198/66	Eivind Sandli
198/1/78	Eirik Nørgaard/ Hege Elizabeth P. Lydersen

198/1/77	Eirik Nørgaard / Olaug Torunn L. Nettum
198/106	Arvid Eknes
198/84	Roar Viken
198/120	Kirsi og Jan F. Skoglund Paltto
198/86	Eivind og Anna Ingmari Lyngar
198/89	Trygve og Kari Venås Angvik
198/122	Wencke Strand
198/59	Trond Halvor Brennhovd
198/65	Liv Elisabeth Klype
198/123	Tore Rønning
198/72	Kurt Fårstad
198/93	Eirik Nørgaard / Finn Arne Øvern
198/78	Eirik Nørgaard / Kari Heidenreich Raa og Thordur Thordarson
198/1/91	Eirik Nørgaard / Marit Larsen
198/77	Gunn Evy og Bjørn C. Heidenreich Raa
198/127	Lars Kristiansen
198/108	Jørgen Flood og Birgitte S. Sandberg
198/64	Tom Lauritzen
198/76	Pål Huseby og Jorun M. H. Berntsen
198/130	Ingrid Rosendorf Joys og Jorge Bobis Jensen
198/103	Eirik Nørgaard / Anastasia Orlova og Igor Orlov
198/53	Lars Mehlum Brandt
198/51	Norsk Gulvservice AS
198/101	Wenche Irene Vangen
198/104	Marie Alice H. Østhus
198/129	Pål Benjamin og Christine B. Nygaard
198/94	Lene Nordby og Johnny Eriksen
198/70	Geir Lauritzen
198/107	Brith Salomonsen
198/82	Odd Ekroll SørDAL
198/1/7	Eirik Nørgaard / Tone Elisabeth Vidung og Oddvar Døssland
198/126	Janne Fredriksen
198/80	Eirik Nørgaard / William Bjørn Ilaug
198/87	Eirik Nørgaard / Odd Jarle Kristiansen
198/63	Steinar A. Frøyshov
198/69	Randi Lauritzen
198/99	Thor Jacob og Kristin Torp Friestad
198/96	Roy Henning Fredriksen
198/98	Ulf-Bjørne og Anette Berg Tanhoff
198/125	Hanne Sommerstad og Roy Hansen
198/71	Unni Boberg
198/124	Eirik Nørgaard / Finn Amundsen
232/34	Strand Hotel Sundvolden AS
1016/1	Statens vegvesen

3 Storøya i dag

3.1 Beliggenhet

Storøya ligger i Hole kommune og er den største øya i Tyrifjorden med et landareal på ca. 1,7 km². Øya ligger i overkant av 2 kilometer sørvest for Sundvollen i luftlinje, og ligger dermed sentralt til i kommunen med nærhet til E16 og overordnet veinett.



Figur 9: Storøyas beliggenhet. Kilde: Store Norske Leksikon.

3.2 Arealbruk

Arealbruken på Storøya i dag består i hovedsak av landbruk, golfanlegg, hyttebebyggelse, småbåthavn og naturområder. Dagens lekeareal og korthullbane sør for golfanlegget ligger innenfor fremtidig utviklingsområde og vil bli ivaretatt annet sted i planen.



Figur 10: Arealdisponeringen på Storøya i dag.

3.2.1 Storøen Gård

Storøen Gård er den eneste bebyggelsen med fastboende på øya, og består av en eldre tunbebyggelse med dype historiske røtter. Gården, som hadde sin storhetstid i middelalderen, blir i dag hovedsakelig brukt til skogsdrift og landbruk. Det er også aktivitet innen kunst og historisk formidling på gården, samt salg av ved og drift av grunneiendommen.

Gården består av ca. 35 daa verneverdig bebyggelse, med ca. 110 daa dyrket mark. Det ligger en såkalt «jordbank» på arealene til golfanlegget, som vil si at arealene er godt egnet til matjord. Det kan kreves at området blir tilbakeført dersom det blir mangel på matjord.



Figur 11: Storøen Gård: Jordbruk, vedproduksjon og utsalg. Foto: Eirik Nørgaard.

3.2.2 Tyrifjord Golfklubb



Figur 12: Tyrifjord Golfklubb. Kilde: Golferen.no.

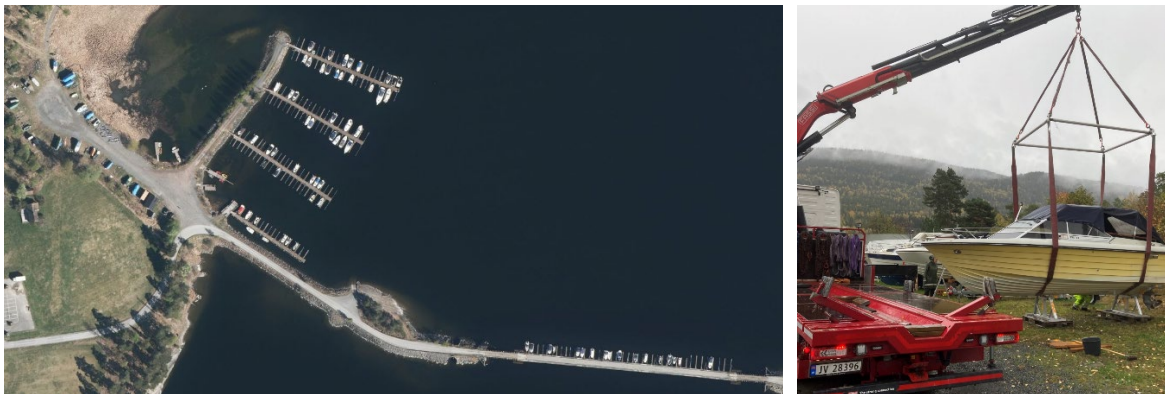
Tyrifjord Golfklubb ble etablert over store deler av øya i 1994 og består av en 18-hulls skogs- og parkbane, med tilhørende klubbhus, driving range og kafe. Det arrangeres mange aktiviteter på anlegget i løpet av en sesong (fra april til oktober), og det er gode spillmuligheter for både nybegynnere og proffspillere på banen. Golfbanen er populær både lokalt og nasjonalt, og strekker seg over 5800 meter med panoramautsikt mot Tyrifjorden.

3.2.3 Storøya hyttefelt

Det ligger i dag 80 hytter innenfor arealene som er avsatt til fritidsbebyggelse på øya. Hyttefeltet er etablert parallelt med strandlinjen i sør-øst, med tilhørende båtplasser langs Tyrifjorden.

Det er i de senere årene opparbeidet infrastruktur for vann og avløp for all hyttebebyggelse som er knyttet opp til kommunens nett via pumpeledninger i Tyrifjorden. Denne infrastrukturen kan benyttes av den planlagte boligbebyggelsen.

3.2.4 Storøen båthavn



Figur 13: T.v. Storøen båthavn, kilde: Kartverket. T.h. Båt på vei til båtopplag. Foto: Eirik Nørgaard.

Storøen båthavn består av rett over 200 båtplasser og ligger helt i øst på planområdet, i umiddelbar nærhet til øyas populære badeplass. Det er tilrettelagt for parkering på området i sommerhalvåret, men arealet benyttes som båtopplag på vinterstid.

3.2.5 Friluftsliv

Storøya er den største øya i Tyrifjorden, og er omringet av innsjøen med tilhørende båtliv, fiske- og rekreasjonsmuligheter. I sommerhalvåret er det godt tilrettelagt for bading langs hele strandlinjen, og om vinteren kan det være et eldorado for turskøytetur på Tyrifjorden.



Figur 14: Hul eikestamme på øya. Foto: Frederik W. Skarstein.

Det er godt tilrettelagt for friluftsliv på Storøya, med mange ulike landskapsrom og turmuligheter. Storøya rundt er en kjent runde i lokalmiljøet og blant brukere av området, og det er flere skiltede turstier rundt om på øya. Det er også vanlig at barnehager og skoleelever tar turen til øya på aktivitetsdager, da det er godt tilrettelagt for aktivitet i skogsområdene og på strender. På vinterstid kjøres det flotte skiløyper på øya som driftes av grunneier.

Vest på øya er det et naturreservat med store turmuligheter og sjanser for å få oppleve fossiler og eldre skog på nært hold. Er man så heldig at det er lavvann kan man gå tørrskodd over til nabøyen Purkøya, som er en turdestinasjon i seg selv.

Et kjent turmål er de store eikene sør på øya, som sies å være over 1000 år gamle. En av eikene kalles «Ragnhilds eik», som etter sigende er etter Dronning Ragnhild som var mor til Harald

Hårfagre. Eika er større enn den mer kjente eika «Den gamle mester» i Krødsherad, som for øvrig er gitt sitt navn av dikteren og eventyrfortelleren Jørgen Moe.



Figur 15: T.v. Preparerte skiløyper på vinterstid. T.h. kveldstur langs sørvest-siden av Storøya. Foto: Eirik Nørgaard.

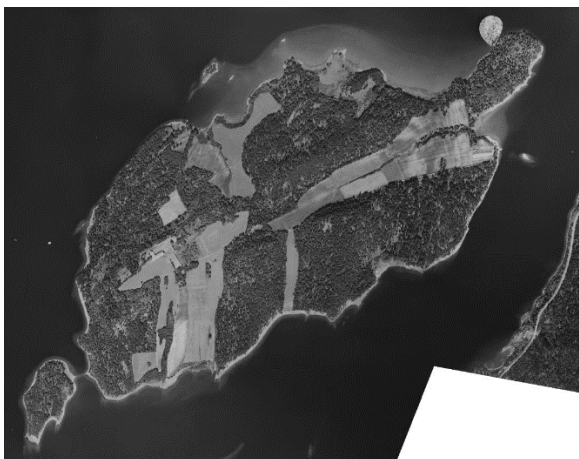
3.3 Historisk utvikling

Storøya har en sterk historisk identitet med bakgrunn i sin sentrale beliggenhet i Tyrifjorden. Det er funnet rester av aktivitet fra steinalderen, og det var trolig stor aktivitet på Storøya under vikingtiden. Enkelte vil hevde at Storøya var bosted for flere kjente personer fra vikingtiden, som Dronning Ragnhild og Dronning Tyra. Harald Hårfagre kan være født på øya fordi både mormoren, dronning Tyra og moren, dronning Ragnhild kom herfra. Olav den hellige ble sannsynligvis født i Vestfold og kom med moren til Hole som helt lite barn. Halvbroren Harald Hardraade ble sannsynligvis født i Hole, muligens på Stein.

Fra omkring 1120 og frem til midten av 1500-tallet tilhørte gårdsbruket på øya Hamar bispedømme, og øya ble derfor ofte kalt Biskopsøya. Ved reformasjonen ble Storøya krongods, før den ble privatisert på midten av 1600-tallet. Dagens eier av Storøya, Eirik Nørgaard, er den som har eid eiendommen lengst siden reformasjonen.

Øya har gjennom historien hatt land- og skogbruk som hovedvirksomhet, men det har også foregått industriarbeid på øya i form av produksjon av hestekjøretøy. På 60-tallet ble hyttefeltet på øya etablert, og det ble satt opp fergetransport for å transportere hytteeiere og besøkende over på øya.

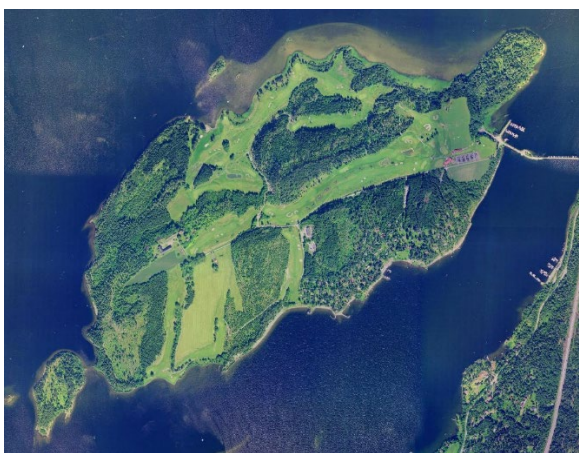
Omtrent 20 år etter (i 1981) ble broa over til Elstangen bygget, og Storøya ble i større grad tilgjengelig for nærområdet. Småbåthavnen ble etablert bare noen få år senere, og i 1994 ble store områder av øya disponert til Tyrifjord Golfklubb.



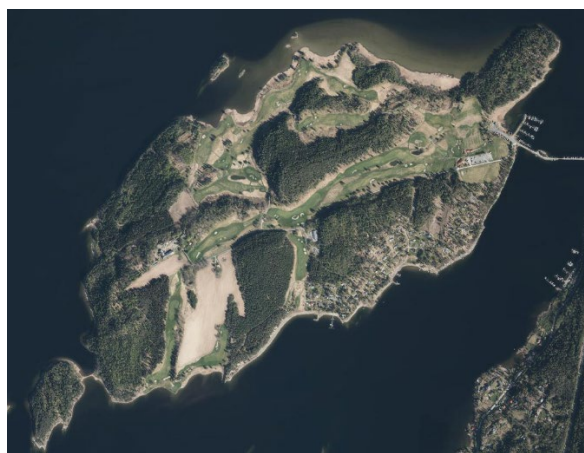
Figur 16: Storøya 1947. Kilde: kart.finn.no.



Figur 17: Storøya 1983. Kilde: kart.finn.no.



Figur 18: Storøya 2003. Kilde: kart.finn.no.



Figur 19: Storøya 2020. Kilde: kart.finn.no.

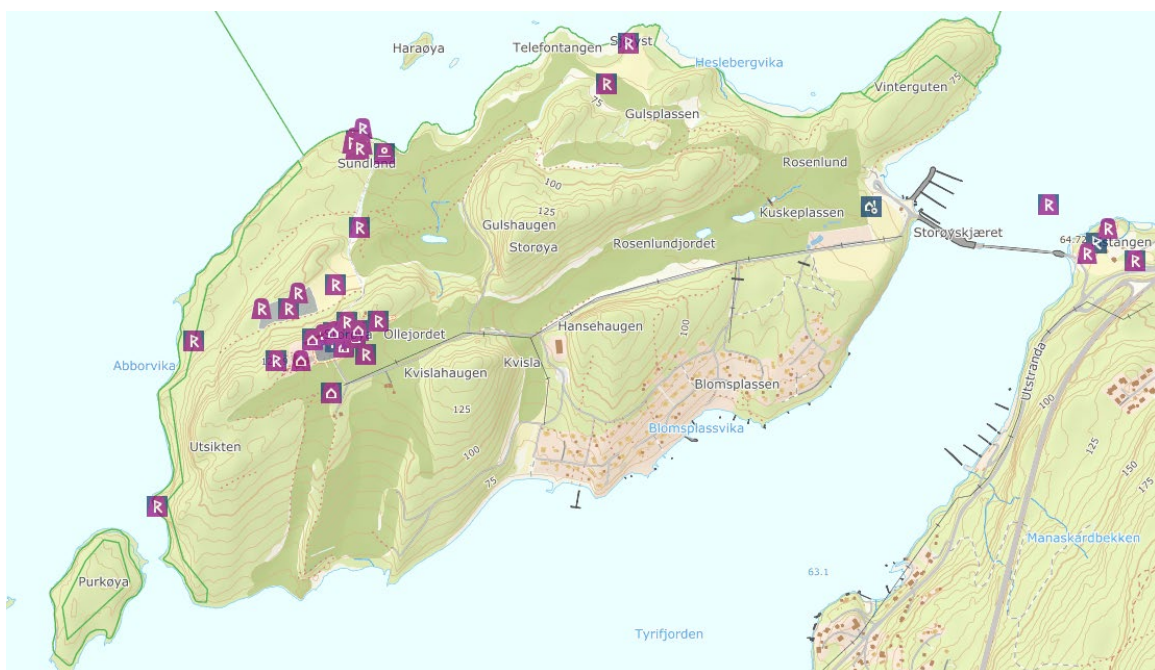
3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er en rekke registrerte kulturminner på Storøya, der de fleste er lokalisert rundt Storøen Gård. Storøen Gård er et større fredet anlegg som består av syv ulike bygninger: En

hovedbygning fra 1789, et våningshus fra slutten av 1600-tallet, to stabbur fra 1700-tallet, et uthus med bryggerhus, samt en driftsbygning i sveitserstil med tilhørende uthus. Det ligger også en eldre smie fra 1838 i utkanten av tunet. Det er registrert flere fornminner datert til 1200 og 1300-tallet i området rundt gården som antas å være rester fra middelalderens bispedømme.



Figur 20: Storøen Gård. Foto: Jan Anderssen, Riksantikvaren. Lisens: CC BY.



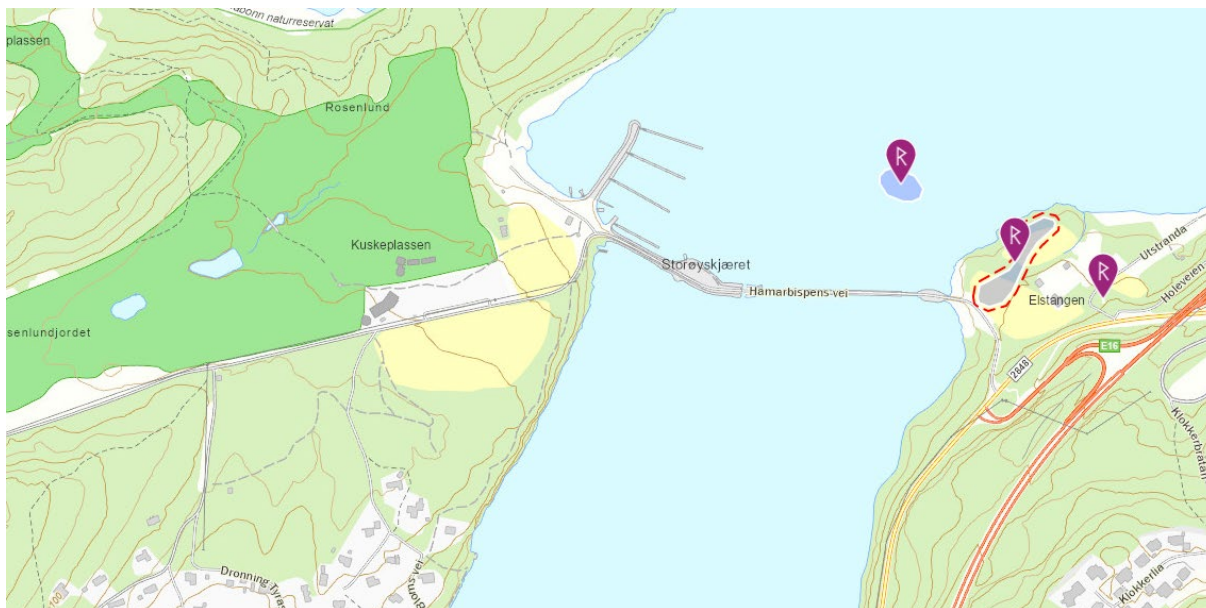
Figur 21: Kulturminner på Storøya. Kilde: Miljødirektoratet.

I fylkeskommunens *Fagrapport for arkeologiske kulturminner og kulturmiljøer* fra 2017 omtales Storøyas vestre del som et kulturmiljø med svært høy verdi, med bakgrunn i øyas store forekomst av fornminner fra middelalderen og dype historiske spor. Det er også gjort funn av fornminner fra steinalderen, bronsealderen og jernalderen.

Det er ikke registrert noen kulturminner øst på planområdet der det planlegges ny bebyggelse, men det vil fortsatt være viktig å ivareta den rike kulturarven på øya ved videre planarbeid. På Elstangen er det registrert en steinalderboplass (KulturminneID 133514) som er fredet og en rydningsrøys fra etterreformatorisk tid.



Figur 22: Kulturmiljø på Storøya. Kilde: *Fagrapport for arkeologiske kulturminner og kulturmiljøer*, 2017.



Figur 23: Registrerte kulturminner på Elstangen.

3.5 Naturmangfold og blågrønn struktur

3.5.1 Tyrifjorden

Tyrifjorden er fra naturens side Norges fjerde største innsjø i utstrekning med 137 km², og den nest største målt i vannvolum med 13 km³. Det er gjort beregninger på at Tyrifjorden var en del av Oslofjorden og med saltvann for inntil 6.500 år siden. Nå ligger Tyrifjorden 63 moh.

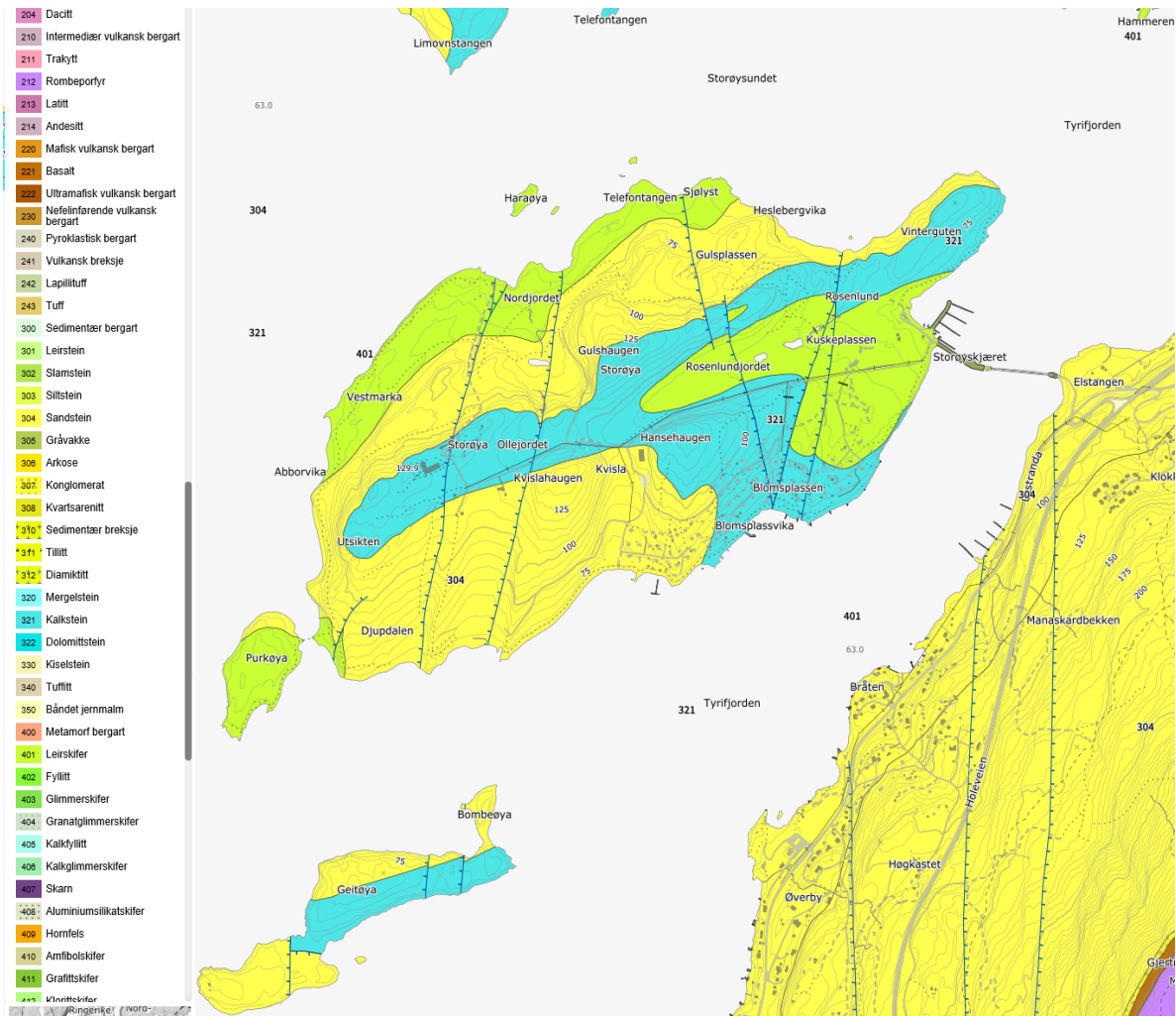


Figur 24: Tyrifjorden sett fra sørsiden av Storøya. Foto: Morten Synsteli. Kilde: Markdatabasen.

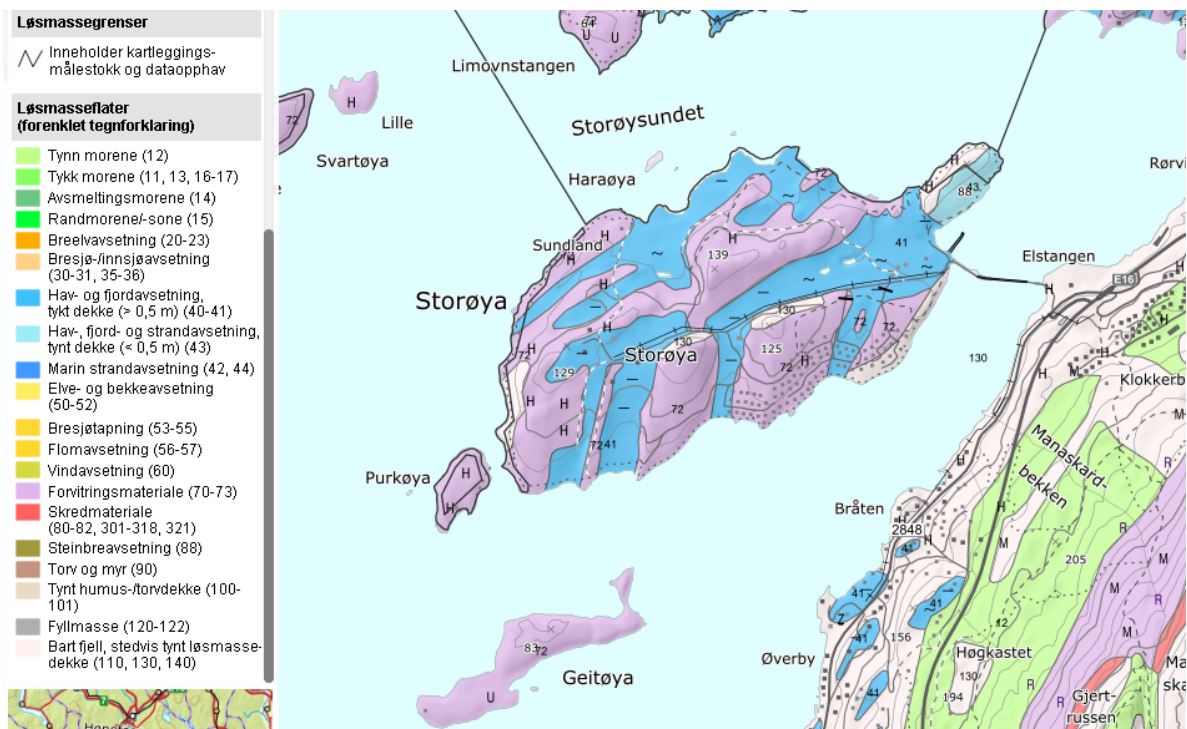
3.5.2 Naturmangfold

Østre del av Storøya ligger i boreonemoral sone, mens vestre del i sørboreal sone. Høyeste område er Gushaugen (139 moh). Berggrunnen på Storøya og Purkøya er variert med høyt innhold av kalk. Ved båthavna og adkomsten til øya er det leirskifer.

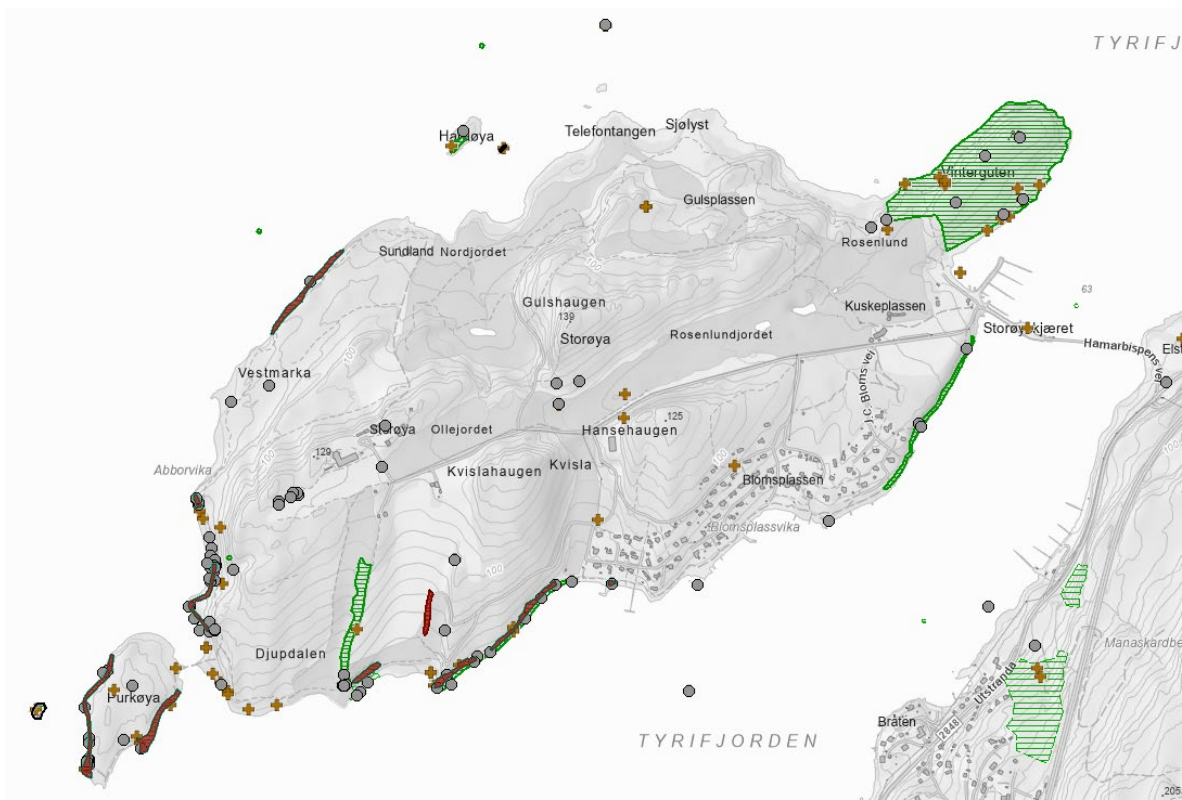
Et belte av kalkstein går over øya med et bredt bånd ned til Blomsplassen. Store områder består av kalkholdig sandstein (gult i kartet, figur 25). Løsmassekart for området viser hav- og fjordavsetninger i forsenkningene og tynnere dekke av forvitningsmaterialer for øvrig. Se figur 26.



Figur 25: Utsnitt av NGUs berggrunnskart for Storøya, Purkøya, Geitøya og fastlandet i øst.



Figur 26: NGUs løssmassesekart for Storøya, Purkøya og Geitøya.



Figur 27: Kartutsnitt fra Naturbase viser utvalgte naturtyper, naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Kilde: Naturbase.




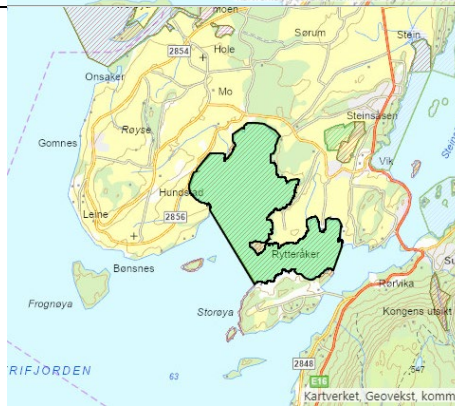
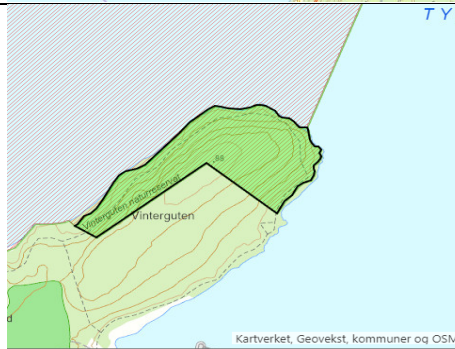

Figur 28: Kartutsnittet viser punkt hvor det er registrert en art. Søkert favner aller artsgrupper etter år 2000. Kilde: Artsdatabanken.

3.5.3 Vern av naturområder

Storøya og Purkøya har fire naturreservat, se tabell 1. Flere naturtyper og en utvalgt naturtype (hul eik) er registrert, se figur 27. Artskart har registreringer av ulike artsgrupper med flest innen karplanter, fugl og sopp. Krepssdyr, lav og moser har også mange registreringer, figur 28.

Naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone» er registrert på deler av den vest på øya. Det skal tas særlig hensyn til forekomster av denne naturtypen i arealplanlegging, utbygging og andre naturinngrep.

Tabell 1: Fire naturreservat er innenfor utredningsområdet. Kilde: Naturbase.

Område	Formål	Kart
Storøya naturreservat ID: VV00001050	Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.	
Storøysundet-Sælabonn naturreservat ID: VV00003408	Formålet med naturreservatet er å bevare truet og sårbar natur i form av et stort og sammenhengende våtmarksområde av stor økologisk betydning for plante- og dyreliv. Området har særskilt verdi i form av svært store forekomster av naturtypen evjer, bukter og viker, med høy biologisk produksjon og et rikt biologisk mangfold, samt store, grunne våtmarker som er viktige raste- og næringsområder for våtmarksfugler. Det er en målsetting å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.	
Vinterguten naturreservat ID: VV00000920	Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.	
Purkøya naturreservat ID: VV00001051	Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.	

3.5.4 Naturressurs

Den største naturressursen *fulldyrket mark* er omdisponert til golfbane. Dagens areal med fulldyrket mark vises i Figur 29. Deler av reservatet og hele naturtypen på Vinterguten viser en skogressurs med gammel skog. Figur 30 viser aldersklasser på skogen.

Skogen er en viktig naturressurs. Det er tydelig definerte skogsområder på Storøya, der deler av skogen klassifiseres som «gammel skog» (hogstklasse 5). Hogstklasse 1 tilsvarer nylig hugget skog, men er ikke definert innenfor området.

3.6 Trafikk og mobilitet



Figur 29: Skiltet atkomst til Storøya langs E16. Kilde: Google Maps street view.

Storøyas eneste landforbindelse er over broen til/fra Elstangen, som har direkte tilknytning til E16. Broen består av ett kjørefelt, med en venteplass i hver ende. Det er i liten grad etablert trygge gang- og sykkelforbindelser over broen. Det er anlagt et godt og tydelig veisystem mellom øst og vest, med noen stikkveier til hyttefeltet i sør.



Figur 30: Atkomst til Storøya i dag, tatt fra Elstangen. Foto: Frederik W. Skarstein.

De siste årene har det blitt en økning av gående og syklende inn på området, som har gjort at trafiksikkerheten på broa er noe redusert. Det er periodevis mye trafikk over broa (fra både mange trafikanter og biler), som ofte styres av finvær, golfarrangementer og hyttesesong. Et viktig grep i planen vil være å bedre atkomstsituasjonen og sikre at det tilrettelegges for bedre forhold for mange trafikanter.

Nærmeste bussholdeplass for området er per i dag Elstangen, med avgangstider omtrent hver halvtime mot Sundvollen/Vik/Hønefoss og Sollihøgda/Sønsterud. Det er estimert en reisetid på 3-5 minutter med buss fra Elstangen til Sundvollen sentrum, som ved full utbygging av nye E16 vil bli et sentralt kollektivknutepunkt i regionen.



Figur 31: Bussholdeplasser på Elstangen.

3.7 Sosial infrastruktur

Det er fastboende knyttet til gårdsdriften på Storøya, men ellers er det ingen eksisterende boliger innenfor planområdet.

Nærmeste (private) barnehage ligger omtrent 1,5 km i gangavstand fra østsiden av øya, med gode gangforbindelser i form av fortau langs veier med lav fartsgrense. Sundvollen oppvekstsenter er den nærmeste skolen i området, med en tilhørende idrettshall og barnehage, med en beliggenhet ca. 3 km fra planområdet, også dette godt tilrettelagt for gange og sykkel. Vik skole ligger i underkant av 7 km i reell avstand.

Ringerike sykehus er det nærmeste sykehuset i området. Sykehuset ligger i Hønefoss, ca. 14 km fra planområdet.

Det vil være viktig å utrede temaet videre i planprosessen for å avdekke om det er nok kapasitet i nærområdet, samt undersøke om det vil oppstå et behov som følge av områdets utvikling.



Figur 32: Sosial infrastruktur i nærområdet med avstandssirkler.

4 Fremtidig utvikling

4.1 Forhold til eksisterende bruk av øya

Et viktig prinsipp for planen er forholdet til den eksisterende bruken av øya, samt i hvilken grad planen vil påvirke bruken i positiv og negativ forstand. Medvirkning og informasjon vil være sentrale punkter i planarbeidet, og det bør sikres at eksisterende brukere hensyntas i bestemmelsene for den endelige planen. Ved eksisterende bruk menes blant annet golfbanlegget, hyttefeltet, småbåthavna og friluftslivet. Det legges opp til definerte programmer med medvirkning fra de ulike interessentene. I tillegg til bestemmelsene om medvirkning i plan- og bygningsloven settes programmene opp etter miljøsertifiseringsprogrammet BREEAM Infrastructure, og som i større grad enn plan- og bygningsloven avledes av FN's 17.bærekraftsmål; «Samarbeid for å nå målene».



4.2 Helhetlig utvikling

En helhetlig utvikling av området er avgjørende for etableringen av boliger på Storøya, og et sentralt tema for planen vil være balansert sambruk mellom grunneier, gårdsdriften, golfklubben, småbåthavna, hytteeiere, vikingskipforeningen og gjester. Det vil være viktig å utvikle en plan som viser stedsforståelse, og som hensyntar og viderefører øyas kvaliteter og skala. Samtidig må det tydeliggjøres at hensikten med planen er å etablere bebyggelse i en moderat skala, og ikke så omfattende og med så tett bebyggelse at Storøyas karakter endres.

Naturmangfold og friluftsliv skal innlemmes som en naturlig del av planen og prioriteres. Planen skal også sikre en trafikksituasjon som muliggjør minst mulig bruk av biler og som tilrettelegger for gående og syklende, samt mest mulig bruk av kollektivtransport. En atkomstsituasjon med bedre tilgjengelighet for brukere og besøkende vil være positivt for Storøya, samtidig som at området oppnår en bedre beredskap.

4.3 Programmer i forbindelse med planarbeidet og utvikling av øya

For å imøtekomme visjonen om den fremtidige utviklingen av øya er det beskrevet ulike «program» som skal følge plan- og medvirkningsprosessen. Programmene legges opp for å belyse ulike tema og situasjoner knyttet til planens visjon. Deler av programmene overlapper med utredningsteama i konsekvensutredningen og vil baseres på disse. Noen av programmene er allerede nevnt som kommenterer under målene i kommuneplanens arealdel (2.4.2), oppsummert vi programmene se slik ut:

- **BREEAM INFRASTRUCTUR** – Internasjonalt miljøsertifiseringsverktøy som spesielt utfordrer utbyggingen i klima-, miljø- og naturspørsmål. Verktøyet inneholder konkrete LCA-analyser som vil guide prosjektet for å etterlate et minst mulig klimagassavtrykk i alle prosjektets faser (strategi, design og konstruksjon) for tidligst mulig finne de best mulige løsningene for klima, miljø og naturen. Slik styrer verktøyet frem mot Parisavtalens klimamål. Verktøyet er delt opp i 8 ulike kapitler:
 1. Ledelse
 2. Sårbarhet
 3. Samfunn og interessenter
 4. Arealbruk og økologi
 5. Landskap og kulturmiljø
 6. Forurensning
 7. Ressurser
 8. Transport

Kapittelet om ressurser er det mest omfattende og inneholder viktige tema som gjenbruk, massebalanse/ -håndtering og energi. Storøya II blir ved dette det andre boligområdet i Norge som miljøsertifiseres fra «1.spadetak» (*etter Tanberghøgda i Ringerike – her når infrastrukturen minimum 60 % reduksjon klimagassutslipp ved bygging av infrastruktur, det første infrastrukturprosjektet i Norge som når Parisavtalens klimamål 2030*). Resultatene av miljøsertifiseringen kan tas med inn i Hole kommunes, Viken fylkeskommunes og Norges klimaplan.

Arbeidet ledes og utredes av COWI.

- **Klima- og energikonseptvurdering** – Programmet settes opp som en «kopi» av Klima- og energikonseptvurdering i Tanberghøgda Hønefoss. Denne er i sin tid delfinansiert og godkjent av ENOVA. ENOVA støtter et ikke tilsvarende program, med det kan være at det på Storøya ligger til rette for samarbeid med ENOVA på de konkrete løsningene, spesielt om det er mulig å tilrettelegge for fossil og utslippsfri bygge- og anleggsplass. På idestadiet ligger nå følgende energiløsning:
 - Termisk oppvarming av boliger og varmtvann, med varme (varmepumpe) fra sløyfer i Tyrifjorden, supplert med solfangere i bygningskroppene
 - Sentralt solcelleanlegg på «grå» områder, fortrinnsvis carport over felles parkeringsplasser til golfanlegget, hytteområdet og gjester
 - Batteri som akkumulatortank for egenprodusert strøm og som ressurs til det overordnede strømmettet med frekvensstøtte
 - Løsning for å distribuere egenprodusert strøm til fossil- og utslippsfri bygge- og anleggsplass, fellesanlegg, all elbillading for boligene, hytteområdet, golfanlegget og gjester, bak egen hovedmåler
 - Opsjon til boligeierne om mulig egne solceller på eget «grønt» tak

Arbeidet ledes og utredes av COWI.

- **Folkehelse, felleskap, friluftsliv, turdrag og formidling** – Programmet skal vise hvordan friluftslivets interesser best kan ivaretas, og hvor og hvordan det er best mulig å tilrettelegge for tur. Programmet skal kartlegge hvordan friluftslivet med turdrag i minst mulig grad kan komme i konflikt med ulike formål, herunder hyttefeltet og golfanlegget. Programmet inneholder også vurdering av felles innom- og

utomhusanlegg for boligene og andre «lette» anlegg i det fri, til glede for alle innbyggere og den allmenne bruk. Programmet skal lede ut i plan for formidling tema hentet fra andre programmer, slik at de ulike brukerne av Storøya kan få innsikt i stedes samlede kvaliteter.

Programmet ledes av nærturviter Knut Roger Nesdal, med deltagelse fra hytteforeningen, golfklubben, grunneier og forslagsstiller, med samarbeidspartnere innen tur- og skogskjøtsel.

- **Naturverdier, med plan for revegetering og forbedring av biologiske verdier** – Program for å lokalisere naturverdiene, både ved hjelp av åpne databaser og ved stedlige befaringer og planlagt kartlegging. Programmet skal avdekke sårbare naturtyper, som gir grunnlag for eventuelle søknader for å flytte eller bygge ned sårbar natur, samt plan for å ta vare på det biologiske mangfoldet og verdiene. Programmet skal inneholde plan for revegetering der dette vil fremme naturmangfoldet.

Programmet ledes av COWI.

- **Kulturelle verdier, med plan for etterlevelse** – Program for å samle og undersøke stedes rike kulturarv. Programmet er viktig for å skaffe oversikt over stedes karakter, som igjen vil være førende for den samlede utviklingen av Storøya.

Programmet er foreløpig satt opp uten ledelse. Bidragsyttere i programmet vil være Hole kommune, grunneier, Hardraade Vikingskipforening og Hole Historielag.

- **Hardraade Vikingskipforening gjør strandhogg på Storøya** – Programmet skal avdekke muligheter og begrensninger for den fremtidige aktiviteten foreningen ser for seg. Programmet er et svært viktig element i planarbeidet. Hele planarbeidet er lagt opp med konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven der foreningens totale tilstedeværelse på Storøya blir vurdert. Det oppleves et stort ønske og en sterk vilje fra både foreningen, Hole kommune, grunneier, golfklubben og forslagsstiller til å frem til en realiserbar plan for foreningens tilstedeværelse.

Programmet ledes av LPO Arkitekter.

- **Vurdering av Tyrifjord Golfklubbs interesser** – Programmet skal vurdere hvordan golfklubben sitt liv og levnet fungerer, og hvilket fremtidig behov klubben har. Programmet kan derfor munne ut i forslag til planmessige endringer.

Programmet ledes av golfklubben selv, med deltagelse fra de ulike faginstanser hos COWI og LPO Arkitekter.

- **Storøya småbåthavn inn i fremtiden** – Programmet er en viktig del av planen, og skal lede til konkrete forslag til nye reguleringsbestemmelser og plankart.

Programmet gjøres i et samarbeid med grunneier og LPO Arkitekter, med deltakelse fra ulike interesseorganisasjoner. Dagens brukere skal involveres, blant annet med spørreundersøkelse.

- **Vurdering av hyttefolkets interesser og samarbeide om mulige tiltak** – Programmet er svært viktig, da flere av hyttefolket er skeptisk til å få et nabolag med fastboende. Både grunneier og forslagsstiller har dyp respekt for at hyttefolket i mest mulig grad skal få «leve sitt liv som før». Samtidig vil det bli noen endringer for hyttefolket ved utbyggingen. Eksempler på endringer er mulig endret adkomst og parkeringssituasjon, samt flere turgående på Storøya. Målet er at «buffersonen» på 40 meter mellom boligtomt og hyttetomt i mest mulig grad skal fungere som en reell «buffer». Det legges opp til i planen at dagens reguleringsplan inne i hytteområdet videreføres i sin helhet, men også hyttefolket kan samlet foreslå endringer i egen regulering.

Programmet gjøres i et samarbeid mellom Storøen Velforening sitt styre (eller egen gruppe oppnevnt av foreningen), grunneier og forslagsstiller med samarbeidspartnere.

- **Prosjektering av bro** – I tillegg til ulike utredningstema, fører planarbeidet med seg prosjektering av infrastruktur. Eksisterende flytebro over til Storøya ble etablert for vel 40 år siden, og antas å være i god forfatning. Ny oppgradert broløsningen er en kritisk faktor for å få til et helhetlig plangrep og en god utvikling. Derfor planlegges det for å gå rett på detaljprosjektering av ny situasjon. Følgende momenter er pt til vurdering og utforming:
 - Tilstandsrapport for eksisterende situasjon
 - Vurdering av nye tiltak, herunder ny og separat bane for myke trafikanter
 - Optimalisering av trafikkflyten for biler og nyttekjøretøy.

Prosjekteringsarbeidet ledes av COWI med deltagelse fra grunneier.

- **Massebalanse og masse som ressurs** – Det settes opp eget program for å avdekke utgravde masser (både jord, løsmasser og fjell) sin kvalitet og bruksområde. Arbeidet er et viktig ledd i miljøsertifiseringsprogrammet BREEAM Infrastructure, og skal avdekke mulighet for å gjenbruke masser lokalt. Det er viktig å starte programmet så tidlig som mulig, da høy utnyttelse av lokale masser er å anse som et av de viktigste klimatiltakene ved utbygging. Det antas masseoverskudd i prosjektet, da utbyggingsområdene skal romme parkering og fellesanlegg under bakken. Eksempler på mulig lokal utnyttelse av massene:
 - Lage stedege jord til hage, fellesområder og tak
 - Egnede fragmenter i VA- og kabelgrøfter (kan utfordre kommunal standard)
 - Oppbygging av åpen vannfordrøyning
 - Egnede fragmenter til å bygge turstier
 - Fyllmasse til utvidete fyllinger ved broen
 - Behov for masser i forbindelse med gårdsdrift
 - Behov for masser i lokalområdet.

Fossen Utvikling er medlem av Bærum Ressursbank. Programmet ledes av Fossen Utvikling med støtte fra COWI og grunneier.

- **Arkitektonisk uttrykk og bebyggelse** – Programmet settes opp for på sikre et helhetlig og rolig arkitektonisk uttrykk basert på stedes kvaliteter. For planarbeidet er det viktig å se for seg hvordan bebyggelsen blir, for mest mulig arealmessige avgrensinger i planen. Dette bidra til å komme raskere i gang med utbyggingen etter at planen er vedtatt. Programmet vil også gi mulige føringer og innspill til hvordan Hardråde Vikingskipforening, Tyrifjord Golfklubb og småbåthavna skal utvikle seg.

Programmet ledes av LPO Arkitekter med dialog med de ulike interessentene.

5 Planlagte tiltak og beskrivelse av alternativ

Planforslaget ønsker å tilrettelegge for en utvikling på Storøya som sikrer en harmonisk bebyggelse med hovedvekt på kvalitetsrike boliger med gode uteområder, lekearealer, klimavennlige løsninger og sambruk med eksisterende og nye funksjoner. Det er også et ønske om å tilrettelegge for kulturformidling gjennom å legge til rette for etablering av bebyggelse tilknyttet Hardraade Vikingskipforening.

5.1 Alternativer

Konsekvensutredningen skal iht. KU-forskriften § 19 siste ledd redegjøre for de alternativer til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som er blitt vurdert.

Planprogrammet fremmer et hovedalternativ (alt. 1) og et referansealternativ (alt. 0) som skal utredes for framtidig utvikling av området. I begge alternativene stilles det krav til utbedring av brua og adkomsten til området.

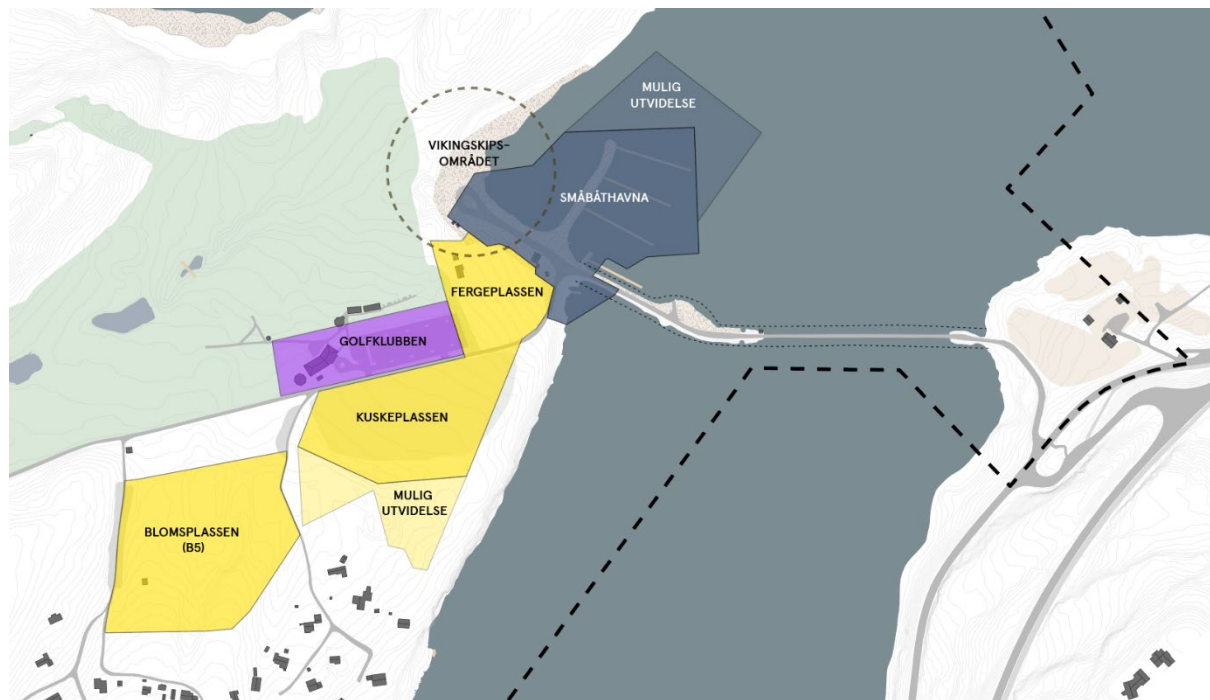
Alternativ 1 (hovedalternativet):

I alternativ 1 er det skissert ny boligbebyggelse innenfor felt B5 samt søndre og østre del av det som er avsatt til næringsområde i kommuneplanen. Det tilrettelegges for utvikling og utvidelse av golfanlegget og småbåthavna. Det er også avsatt areal til Hardraade Vikingskipforening i området innenfor småbåthavna.

Alternativ 0 (referansealternativet):

I alternativ 0 er det skissert en utvikling basert på gjeldende kommuneplan med ny boligbebyggelse innenfor felt B5 og utvikling av næringsområdet iht. kommuneplanens bestemmelser. I dette alternativet inngår ikke arealer til Hardraade Vikingskipforening på Storøya.

5.2 Alternativ 1 (hovedalternativet)



Figur 33: Foreløpig skisse over byggeområder i alternativ 1.

Alternativ 1 tilrettelegger for en planlagt boligutvikling i tre boligfelt i øst; Fergeplassen, Kuskeplassen og Blomsplassen. Fergeplassen og Kuskeplassen er avsatt til næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan, men er i dette alternativet foreslått til boligbebyggelse. Det planlegges ny bebyggelse innenfor avsatte byggeområder i gjeldende kommuneplan, med en mindre og

«naturlig» utvidelse av Kuskeplassen mot syd-øst for å tilrettelegge for bedre uteareal for boligene. Alternativ 1 tilrettelegger for en videreutvikling og utvidelse av småbåthavna.

Alternativ 1 viser et område for tilrettelegging av aktiviteter og noe bebyggelse til vikingskipforeningen. Området for vikingskipforeningen er foreløpig markert med en sirkel i figur 33 og strekker seg delvis innenfor LNFR-området og idrettsanlegg-formålet. Det videre planarbeidet vil vurdere utformingen av bebyggelsen, aktiviteter og reguleringsformål for feltet. Vikingskipforeningen skal ikke være til hinder for eksisterende friluftsliv eller ferdselen i området. Vurderinger som er gjort i forbindelse med kartlegging og analyse av områdets kvaliteter og egenart representerer et helhetsgrep for området.

Et viktig premiss for planen er helhetlig og bærekraftig utvikling. Alternativet legger til rette for kvalitetsrike og naturnære boliger som ligger *sentralt til* i naturskjønne omgivelser. Boligbebyggelsen er planlagt etablert over 2-3 etasjer, der det tilrettelegges for en variert sammensetning av tett og lav småhusbebyggelse, med tilhørende kvalitetsrike lekeplasser, uteområder og fellesanlegg. Boligområdene skal tilrettelegge for en videreføring av eksisterende turstier, og tilrettelegge for rekreasjon i randsonen. Planen skal sikre en buffersone på 40 meter mellom den eksisterende fritidsbebyggelsen og den nye boligbebyggelsen. Alternativet vil kunne etablere ca 160 - 240 nye boliger fordelt på 3 utbyggingsområder.

Det er fremmet et behov for bedre tilrettelegging av friluftslivet og turstiene på Storøya, da bruken av øya som rekreasjonsområde stadig øker. Alternativene vil gi økonomisk grunnlag for en utbedring av atkomstsituasjonen, turstier, skilting og parkeringsmuligheter på området. All ny infrastruktur, inkludert ny broløsning og et tilrettelagt friluftsliv, må bli finansiert av boligutbyggingen, både ved etablering og ny drift. Dagens brukere av infrastrukturen, som golfanlegget, hytteeierne, småbåthavna og gården må også bidra til det totale vedlikeholdet på lik linje som i dag.



Figur 34: Modellbilder fra innledende mulighetsstudie i 2019.

I forbindelse med området rundt småbåthavna og friluftsområdet i nordøst tilrettelegges det for at Hardraade Vikingskipforening kan etablere sin virksomhet. Hardraade Vikingskipforening har som visjon å skape et helhetlig miljø for formidling av viking-historie og kulturarv på Storøya. Foreningen ble etablert for å bygge et fullskala vikingskip på tradisjonelt vis, som skal seile på Tyrifjorden og tilliggende vannveier. Vikingskipet er under bygging, og foreningen har behov for en godt egnet plass når vikingskipet er ferdigstilt. Ferdig bygget er tanken at skipet skal gi tilbud til flest mulig grupper, både i sommer- og vinterhalvåret.

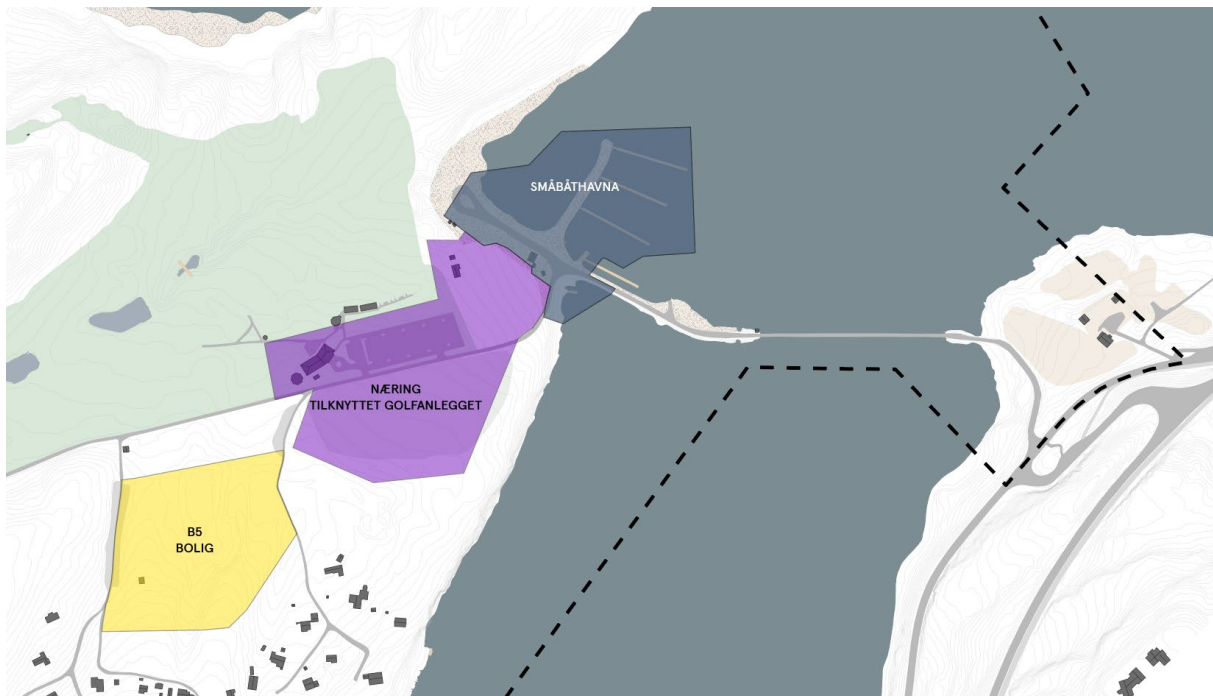
Alternativ 1 tilrettelegger for bebyggelse som bl.a. tilrettelegger for vinterlagring av vikingskipet, formidling til skoleklasser, smie, historielag, eventer, utstilling av relevante artefakter og lignende. Hovedmålet er å tilrettelegge for formidling av den rike vikingarven gjennom å se, føle og gjøre.



Figur 35: Bilder fra prosjektets nettside. Kilde: Hardraade.no.

Endelige omfang og avgrensning av de ulike formålene vil bli avklart som del av planarbeidet.

5.3 Alternativ 0 (referansealternativet)



Figur 36: Foreløpig skisse over byggeområder i alternativ 2.

Alternativ 0 tilrettelegger for utvikling i henhold til gjeldende kommuneplan. Felt B5 utvikles til boligformål. Arealene avsatt til næringsbebyggelse (Fergeplassen og Kuskeplassen) utvikles med virksomheter knyttet til golfanlegget, med tilhørende parkeringsplasser.

Alternativ 0 er et tenkt alternativ som beskriver utvikling i forhold til gjeldende kommuneplan. Alternativet vil være et sammenligningsgrunnlag for hovedalternativet i konsekvensutredningen.

Alternativet vil kunne etablere ca 60 – 90 nye boliger.

6 Utredningstema

Planen utløser krav til konsekvensutredning jf. §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planfaglige tema som skal utredes i planbeskrivelsen er som følger:

1. Transport og veg
2. Kulturminner og kulturmiljø
3. Energi, miljø og klima
4. Naturressurser
5. Naturmangfold, inkludert vannmiljø
6. Økosystemtjenester
7. Grunnforhold og forurensning
8. Teknisk infrastruktur
9. Barn og unge
10. Sosial infrastruktur og helse
11. Landskap, nær- og fjernvirkning
12. Arealbruk og -utnyttelse
13. Sol- og skyggediagram
14. Universell utforming
15. Friluftsliv
16. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Konsekvenser for hvert utredningstema vurderes opp mot dagens situasjon. I tabellen under er hvert tema listet opp med tilhørende utfordringer, mål, metode og utredningsnivå. Metodikken tilpasses formålet, og skal oppfylle kravene der det er påkrevd. Utredningstemaene kulturminner og kulturmiljø, naturressurser, naturmangfold og friluftsliv er ekspertutredninger som utredes av fagkyndige fra COWI AS.

TRANSPORT OG VEG	
Utfordringer	<p>Trafikken til/fra øya har historisk utviklet seg over tid fra ren gårdstransport til også å omfatte hytter, golfanlegg, båthavner og mer generelle friluftsmål. Trafikken har gått fra noen få biler til mer biltrafikk og langt mer trafikk av myke trafikanter. Atkomsten har gått fra båt/ferje og til bru.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dagens trafikk med flere gående/syklende tilsier et behov å bedre tilgjengeligheten og sikkerheten spesielt for disse trafikantene.- Kapasiteten for kjørende kan i noen situasjoner være presset.- Tilgjengelighet med kollektive transportmidler er per dags dato begrenset.
Mål og metoder	<p>Med økt antall brukere gjennom utbygging vil både trafiksikkerhet og kapasiteter måtte gjennomgås grundig, helt fra indre deler av øya og frem til Elstangen og Sundvollen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Behov for tiltak/forbedringer utredes og beskrives.- Trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares.- Tilgjengelighet og behov for tilrettelegging for kollektive transportmidler utredes og beskrives.- Beregne trafikkgrunnlag i dag og ved utbygging. Utrede trafikkmengder over døgn, ukedager og året (sesonger), fordelt på trafikanter og transportmidler.- Utrede behov for vegstandarder, kollektivanlegg og trafiksikkerhetstiltak.- Avklare om planen medføre nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riksveien, og inngåelse av en eventuell gjennomføringsavtale/teknisk detaljplan med Statens vegvesen.- Rekkefølgekrav.

Nivå	Ekspertutredning.
KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	
Utfordringer	<p>Storøya har trolig vært bosatt i lang tid. Det finnes mange kjente og potensielt ukjente kulturminner på øya. Av kjente kulturminner er blant annet gravminner datert til bronsealder og jernalderen. Gården på Storøya hørte i middelalderen til biskopen av Hamar, som hadde et befestet borganlegg her. «Storøen» ble krongods ved reformasjonen og kom på midten av 1600-tallet i privat eie. Gårdsanlegget er automatisk fredet, og her er også fredet og verneverdig bebyggelse. Av sentrale utfordringer blir å få oversikt over kulturminneverdiene på øya, utrede tålegrensen for området, utrede virkningene av tiltaket, og å finne løsninger som ivaretar kulturminneverdiene.</p>
Mål og metoder	<p>Fagtema utredes etter Statens vegvesens håndbok V712 "Konsekvensanalyser", Vegdirektoratet 2018, oppdatert 2021). I tillegg er det hentet inspirasjon fra KU-veilederen til Miljødirektoratet (2020).</p> <p>Generell metodikk for vurdering av virkninger og konsekvenser av planforslaget vil være følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Informasjonsinnhenting og beskrivelse /verdivurdering av dagens situasjon > Beskrivelse, beregning og vurdering av tiltakets virkninger og konsekvens > Beskrivelse av tiltak som kan redusere eventuell negativ virkning av tiltaket (skadereduserende tiltak).
Nivå	Ekspertutredning.
ENERGI, MILJØ OG KLIMA	
Utfordringer	Ny boligbebyggelse på Storøya krever bærekraftige, fremtidsrettede og miljøvennlige løsninger som også tar høyde for endringer i klima og teknologi.
Mål og metoder	<p>Planens ambisjon er å oppnå et miljøsertifisert prosjekt etter BREEAM Infrastruktur, samt tilrettelegge for miljøvennlige løsninger i ny bebyggelse. Det vil derfor være viktig å gjennomføre utredninger som gir et solid kunnskapsgrunnlag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utredning av miljøvennlige energiløsninger, samt en mulighetsstudie som undersøker hvilke muligheter som foreligger for tiltaket. - Konsekvenser av klimaendringer/-påvirkning. - Tiltaksplan for hvordan bebyggelsen skal prosjekteres etter BREEAM Infrastruktur. - Eventuell flomfare.
Nivå	Ekspertutredning.
NATURRESSURSER	
Utfordringer	Jordbruksressurser kan bli omdisponert til andre formål i planen.
Mål og metoder	Fagtema utredes etter Statens vegvesens håndbok V712 "Konsekvensanalyser", Vegdirektoratet 2018, oppdatert 2021.
Nivå	Ekspertutredning.

NATURMANGFOLD	
Utfordringer	Fagtemaet omfatter naturmangfold på land, i ferskvann, og inkluderte livsbetingelser knyttet til disse. Naturmangfold defineres av naturmangfoldloven som biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke er et resultat av menneskers påvirkning. Naturmangfold omfatter vurderinger av virkninger for naturtypelokaliteter, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, truede arter, fremmede arter, landskapsøkologiske sammenhenger og verdifulle geologiske lokaliteter (geotyper og geosteder). I dette ligger hensyn til vilt, nærhet til vassdrag og sjø (Tyrifjorden), naturreservat, vannmiljø og fare for forurensning, som kan påvirke vannmiljø, jmfør vannforskriften.
Mål og metoder	Konsekvensutredningen og planbeskrivelsen beskriver naturmangfoldet i influensområdet og gir en vurdering av hvordan naturmangfoldet vil bli påvirket av planens tiltak, både under anleggsperioden og etter at tiltaket er ferdigstilt. Skadereduserende tiltak blir vurdert. Tross mange artsregistreringer, kartlagte naturtyper og flere reservat er ikke utredningsområdet kartlagt i sin helhet. Storøya, Purkøya og tilkomstområdet ved Elstangen vil bli kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (Veileder M-2209). Informasjon naturmangfold i vann som kan bli berørt av tiltaket skal også innhentes. Det undersøkes hva som finnes av eksisterende registreringer om vannmiljø. Ved ytterligere kunnskapsbehov innhentes nødvendig informasjon. Grunnet utbygningsområdets potensiale for kalkkrevende sjeldne arter, blir disse områdene fulgt opp med flere besøk gjennom vekstsesongen. Kartleggingen blir gjennomført i 2023. Utredningen følger Miljødirektoratets veileder M-1941. Kartlegging og utredningsarbeidet blir gjort av fagpersoner med erfaring og kompetanse.
Nivå	Ekspertutredning.
VANNMILJØ	
Utfordringer	Planforslaget omfatter tiltak i strandsonen og arealer som ligger i umiddelbar nærhet til Tyrifjorden som er et vernet vassdrag. Planen kan påvirke vannforekomsten negativt.
Mål og metoder	Utredningene skal bidra til å sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene i området (jf. «Forskrift om rammer for vannforvaltningen»). Informasjon om vannkvalitet innhentes. Manglende kunnskap suppleres med nye prøver. Utredningstemaet rapporteres sammen med konsekvensutredningen for fagtema naturmangfold. Utredning av vannmiljø skal gjøres i henhold til M-1941.
Nivå	Ekspertutredning.
ØKOSYSTEMTJENESTER	
Utfordringer	Økosystemtjenester er goder og tjenester vi får fra naturen. De bidrar til menneskers velferd, direkte og indirekte. Begrepet omfatter både fysiske goder og ikke-fysiske tjenester vi får fra naturen. Mennesket bruk av naturen kan forringe viktige økosystemtjenester.
Mål og metoder	Prosjektet skal synliggjøre økosystemtjenester som prosjektområdet byr på, og helst ikke forringe disse som en følge av planen. Utredningen følger Miljødirektoratets veileder M1941 for fagtemaet.
Nivå	Ekspertutredning.

GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING	
Utfordringer	Det er ikke gjennomført undersøkelser som sier noe om grunnforhold eller forurensning innenfor planområdet. Fordi det skal etableres bebyggelse for varig opphold i planen er det viktig å avdekke potensielle faktorer som kan være avgjørende for bruken av området.
Mål og metoder	Utredningsmetoder som er relevante for dette temaet er som følger: <ul style="list-style-type: none"> - Gjennomføre innledende grunnundersøkelser og beskrive grunnforhold. - Kartlegge om det er forurensning i grunn (jf. forureningsforskriften). - Undersøke om det er erosjonsrisiko eller skredfare på området.
Nivå	Ekspertutredning.
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Utfordringer	Ved boligutbygging på Storøya kan det oppstå behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur.
Mål og metoder	<ul style="list-style-type: none"> - Kartlegging av eksisterende vann- og avløpssystem, samt vurdere behovet for en eventuell oppgradering. - Utarbeide en VAO-plan. - Kartlegging av eksisterende kraftforsyning, samt vurdere behovet for en eventuell oppgradering. - Beskrive tenkt løsning for renovasjon tilknyttet tiltaket. - Vurdere etablering av lokal naturbasert overvannshåndtering.
Nivå	Ekspertutredning.
BARN OG UNGE	
Utfordringer	Storøya er et populært turmål for barnehager, skoleelever og barnefamilier i dag. Tiltak i planen bør derfor tilrettelegge for at rekreasjonsområdene opprettholdes og at det etableres nye områder som kan være til glede for barn og unge.
Mål og metoder	Målet med utredningen av temaet er å styrke barn og unges interesser i plan ved å: <ul style="list-style-type: none"> - Kartlegge eksisterende rekreasjonsområder og kvaliteter for å definere verdifulle områder for barn og unge. - Planlegge for nye og kvalitetsrike leke- og oppholdsareal (jf. krav i kommuneplan). - Vektlegge prinsippene om en universell utforming ved utforming av leke- og uteoppholdsarealer.
Nivå	Planmessig utredning.
SOSIAL INFRASTRUKTUR OG HELSE	
Utfordringer	Planen åpner for å etablere boligbebyggelse i et område med begrenset sosial infrastruktur og helsetilbud.
Mål og metoder	Målet med utredningen er å sikre gode boforhold, levevaner, ytre miljø og levekår, slik at området oppnår en sosial tilhørighet. Dette gjennom vurderinger og undersøkelser av:

	<ul style="list-style-type: none"> - Områdets nærhet til offentlige institusjoner og helsetilbud. - Kapasitet på omkringliggende skoler og barnehager. - Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.
Nivå	Planmessig utredning.
LANDSKAP, NÆR- OG FJERNVIRKNING	
Utfordringer	Landskapet og naturen på Storøya er rikt, med bebyggelse i «skogen». En relevant problemstilling for planen er hvordan utbyggingen vil påvirke landskapet visuelt.
Mål og metoder	Det er ønskelig at planen tilrettelegger for bebyggelse som integreres i eksisterende natur og landskap. For å sikre dette vil følgende være sentralt: <ul style="list-style-type: none"> - Analyser av øyas topografi og landskapstrekk. - Landskapsnitt og illustrasjoner som viser bebyggelsens nær- og fjernvirkning.
Nivå	Planmessig utredning.
AREALBRUK OG -UTNYTTELSE	
Utfordringer	Planen vil legge opp til boligbebyggelse med ulik størrelse og form.
Mål og metoder	Helhetlig utvikling er et sentralt mål for planen, og arealbruken skal ta hensyn til omgivelsene og eksisterende strukturer. Arealbruken utredes ved hjelp av følgende tema: <ul style="list-style-type: none"> - BYA - Arealformål - Byggehøyder (må ses i sammenheng med nær- og fjernvirkning, samt sol- og skyggediagram) - Tilgjengelighet - Felles uteareal <p>Utbyggingsrekkefølge og gjennomføring sikres i planens rekkefølgekrav.</p>
Nivå	Planmessig utredning.
SOL- OG SKYGGEDIAGRAM	
Utfordringer	Noe av boligbebyggelsen kan bli planlagt med kompakt typologi. Der kan det oppstå utfordringer med lysforhold i uteoppholdsareal og innendørsarealer.
Mål og metoder	Målet for utredningen er at bebyggelse og uterom plasseres på en måte som oppnår gode lysforhold jf. TEK17 § 8-3 a). Dette skal sikres gjennom å: <ul style="list-style-type: none"> - Utarbeide sol- og skyggediagram som viser potensielle styrker og svakheter med planens plassering av bebyggelse og uterom.
Nivå	Planmessig utredning.
UNIVERSELL UTFORMING	
Utfordringer	Det lite tilrettelagt for universell utforming på Storøya i dag, men det er likevel områdene der det planlegges tiltak som er mest tilgjengelige.

Mål og metoder	Utredningen har som mål å være med på å sikre at store deler av området blir tilgjengelig for alle. Metodene er som følger: <ul style="list-style-type: none"> - Utføre en verdi- og omfangsvurdering – hvor store endringer må gjøres for å tilrettelegge for bruk av alle? - Sikre universell utforming av bebyggelse og uterom, samt skilting og belysning.
Nivå	Planmessig utredning.
FRILUFTSLIV	
Utfordringer	Storøya har et statlig sikret friluftslivsområde Storøya, ID: FS00002608. Hole kommune har kartlagt to friluftslivsområder, et utfartsområde og et nærturterreng. Alle Storøyas friluftslivsområder er ansett som svært viktige. I følge KU vil planen ha «ensidig (stor) negativ virkning for et mye brukt stisystem, kartlagt som svært viktig friluftslivsområde (nærturterreng). Departementet har vurdert at virkningen for friluftslivet ikke er av nasjonal betydning (vekt) i seg selv.
Mål og metoder	Planforslaget skal ikke komme i konflikt med de kartlagte friluftslivsområdene. Eksisterende informasjon om friluftslivet hentes inn fra åpne databaser og suppleres med kartlegging. Utredning og kartlegging vil gjøres i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941 av fagkyndige med kompetanse og erfaring med utredning av friluftsliv.
Nivå	Fagutredning utredning.
RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	
Utfordringer	Planforslaget utløser krav til risiko- og sårbarhetsanalyse jf. § 4-3 i plan- og bygningsloven. Deler av planområdet er også omfattet av flom- og skredfare.
Mål og metoder	Analysen har som mål å «vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging» (pbl. §4-3). Risiko- og sårbarhetsanalysen vil bli utarbeidet i henhold til DSBs veileder for ROS-analyse i planleggingen (2017). Dette gjøres tidlig i planarbeidet og vil danne grunnlaget for valg av løsninger i planforslaget.
Nivå	Ekspertutredning.

7 Planprosess og medvirkning

7.1 Planprosess

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan iht. pbl. §12-3 for Storøya med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensutredning. I henhold til plan- og bygningsloven §4-2 og §4-1, samt Forskrift om konsekvensutredning §8, stilles det krav til konsekvensutredning for forhold som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. I oppstartsmøtet for planen ble det vurdert at planen kan få virkning for miljø og samfunn og at den faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Planprogrammet har til hensikt å redegjøre for formålet med planarbeidet, samt belyse hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forbindelse med miljø og samfunn.

Endelig planforslag med konsekvensutredning skal sendes til Hole kommune for politisk gjennomgang og offentlig ettersyn.

7.2 Fremdrift

Under følger en estimert fremdriftsplan for planarbeidet i tabellform.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Estimert fremdrift
Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	LPO arkitekter AS	Desember 2022- mars 2023
	Høring av forslag til planprogram/ varsling oppstart planarbeid (6 uker)	Hole kommune (planutvalget) og LPO arkitekter AS	Mai 2023
	Medvirkning - Informasjonsmøte	LPO arkitekter AS/Fossen Utvikling AS, grunneiere, naboer og interessenter	Mai 2023
	Bearbeiding etter høring og oppsummering av innkomne merknader	LPO arkitekter AS	Juni 2023
	Fastsetting av planprogram	Hole kommune	August - september 2023
Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning	Utarbeiding planforslag med konsekvensutredning	LPO arkitekter AS	Mai - november 2023
	Utredninger/ stedsanalyse	LPO arkitekter AS og ekstern konsulent	Mai - september 2023
	1.gangsbehandling planforslag	Hole kommune (planutvalget)	November 2023
Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Hole kommune og LPO arkitekter AS	Februar 2024
	Bearbeiding planforslag	LPO arkitekter AS	Mars-mai 2024
	2.gangsbehandling i planutvalget	Hole kommune (planutvalget)	Mai 2024
2. gangs behandling/ Vedtak		Formannskapet	Juni/juli 2024
		Kommunestyret	August 2024

7.3 Medvirkning

Det skal tilrettelegges for ordinær medvirkningsprosess jf. § 5.1 i PBL. Det vil si at det sendes ut varsel om oppstart og legger ut forslaget til planprogrammet på høring for å få innspill. Etter høringsfristen vil planprogrammet revideres og bearbeides i henhold til innspillene som har kommet inn, og deretter sendes til kommunen for vedtak/fastsetting. Ved fastsatt planprogram dannes grunnlaget for videre planarbeid, og planbeskrivelse, plankart og bestemmelser kan påbegynnes.

Det vil bli avholdt et informasjonsmøte i høringsperioden den **15.06.23 kl. 18:00-20:00** der plankonsulent og forslagstiller vil presentere planene hittil og svare på eventuelle spørsmål.

For å sikre medvirkning fra barn og unge vil det lages et eget opplegg i samråd med kommunen.

Det er i tillegg ønskelig å gjennomføre ulike medvirkningsmøter med hytteeiere, golfklubben, Hardraade Vikingskipforening og brukere av småbåthavna, jfr. de ulike «programmene» som settes opp, samt dialog med eier av Elstangen. Det er et viktig prinsipp i planen å sikre en helhetlig utvikling med hensyn til eksisterende bruk. Om det ikke blir muligheter for å møtes fysisk skal det gjennomføres digitalt.

Varsel om oppstart av planarbeidet blir kunngjort i lokalavisen og sendt som brev til berørte myndigheter, naboer, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre berørte. Spørsmål og innspill til planprogrammet kan rettes til LPO arkitekter AS v/Randi Wøien på e-post rw@lpo.no innen **30.06.2023**, med kopi til postmottak@hole.kommune.no, eller per post til:

LPO arkitekter AS
v/ Randi Wøien
Pb. 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Merk henvendelsen med «Storøya II».

Vedlegg:

1. Hole kommune – motsegn til arealdelen av kommuneplanen 2019–2030 (Kommunal- og distriktsdepartementet)