

Sendes:

[postmottak@hole.kommune.no](mailto:postmottak@hole.kommune.no)

[rw@lpo.no](mailto:rw@lpo.no)

[sfovpost@statsforvalteren.no](mailto:sfovpost@statsforvalteren.no)

### Generell kommentar til planprogrammet

Reguleringsforslag skal følge plankartet og bestemmelsene gitt i Hole kommuneplaner som er et juridisk bindende dokumenter og som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-5 til § 11-11. Plankart og bestemmelser skal legges til grunn ved behandling av planforslag og ved søknader om tiltak. Planprogrammet må svare på om reguleringsforslaget følger kommunens plankart og bestemmelser.

En kommuneplan skal gi forutsigbarhet til kommunens innbyggere. Det må redegjøres for hvordan boligbygging på Storøya med inntil 240 boliger samsvar er med krav til kommuneplanens forutsigbarhet.

### Rammene av nasjonal og regional politikk.

Det er i utgangspunktet kommunen selv som bestemmer hvordan arealene skal brukes, så lenge arealbruken er innenfor rammene av nasjonal og regional politikk. Det må redegjøres for planprogrammets samsvar/forhold til følgende:

- a) nasjonal og regional politikk. (planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging og Regional areal- og transportplan for Buskerud 2018-2035.)
- b) arealstrategien som kommunen har vedtatt som del av samfunnsdelen til kommuneplanen, der det går fram at byggeområde i tettstadene skal tas i bruk før areal utanfor tettstadene blir omdisponerte.
- c) konsekvenser for nærturterreng for hyttefolket, beboere i Klokkerlia og øvrige som benytter Storøya som turområde.
- d) i hvilken grad boligbygging på Storøya medvirker til mål om å utvikle kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og leggje til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. De foreslåtte boligområdene ligger over 3 km fra Sundvollen sentrum ( målt langs vei), og områdene må regnes som bilbasert.
- e) Planene om ny togstasjon på Sundvollen forpliktar kommunen til å styre store delar av boligveksten til Sundvollen. Følger boligbygging på Storøya prinsippet om at boligbygging skal skje «innanfra og ut» med bygging i en sone på 1–3 km frå sentrumsområde.?

### Arealbruk og arealvern

Samtidig som Hole kommune sannsynlig vil oppleve behov for nye regulerte boligarealer er det viktig at arealplanlegging brukes for å oppnå en ønsket utvikling som er bærekraftig og som ivaretar regionens særpreg og stedskvaliteter.

Storøya er av unik verdi som friluftsliv- og rekreasjonsområde (Hytter, turområde, badeplasser, båthavn og golfanlegg.) Underveis i planarbeidet må det vurderes og drøftes

- a) I hvilken grad prinsipper for lokalisering av bolig følger Hole kommunes kommuneplan.
- b) Det må framgå i planarbeidet i hvilken grad boliger på Storøya tar stilling til knutepunktutvikling i regionen og det må drøftes og vurderes i planprosessen hvilke tettsteder i regionen som kan defineres som knutepunkter, og hvilke prinsipper som bør gjelde for utbygging av knutepunktene. I følge arealstrategien til Hole kommune er det en overkapasitet på boliger i vedtatte planer. Hvilken

betydning har dette for utvikling av boliger på Storøya?

### Gjeldende regulering

Vedtatt KPA viser 2 av de foreslåtte boligområder som næring. Områdene ble forsøkt regulert til boligområder i forbindelse med ny kommuneplan. Hole kommune vedtok i møte i formannskapet saknr. 009/20 **å kun inkludere felt 5 som boligområde på Storøya.**

1. Det må redgjøres for hvilke forhold som medfører at formannskapets avgjørelse fra 2020 ikke følges.

### Tettstedutvikling i Hole kommune

Hovedtrekk i planlagt utvikling av tettstedene Vik og Sundvollen avklares gjennom egne kommunedelplaner. Gjennom god fortetting av eksisterende tettsteder kan en ta vare på friluftsområder

Et langsiktig mål i følge Hole kommune er at Vik og Sundvollen skal vokse sammen.



Planen må redgjøre for konsekvens av at en stor andel av kommunens framtidige boligmasse ikke ligger innenfor det vekstområdet som kommunen ønsker.

Kommunen skal utnytte de mulighetene som finnes for å etablere boliger i eksisterende reguleringsplaner og allerede fradelte tomter, og også videreføre avsatt areal gjennom den eksisterende kommuneplanen, men og samtidig gi muligheter for begrenset spredt boligbygging med vilkår. I følge Hole kommuneplaner må nye boligområder ligge i tilknytning til de eksisterende tettstedene Vik og Sundvollen, og bygge opp under allerede etablert tettsteds struktur

Planen må redgjøre for hvordan inntil 240 boliger på Storøya vil falle inn under begrepet «begrenset spredt boligbygging med vilkår» og hvordan de foreslåtte boligene forholder seg til etablert tettstedstruktur.

### Fordeling av boliger i kommunen

Dagens innbyggertall i Hole kommune er 6799 (SSB pr. 1.1.20) og det legges til grunn en vekst i kommunen på inntil 2 % per år frem til 2030. Dette vil gi et innbyggertall på ca. 8300 i slutten av planperioden. I planperioden fram til 2030 forventes derved en innbyggervekst på 1500 personer. Gjennomsnittlig antall personer pr bolig er i Norge 2,13. Dette gir et boligbehov på 704 boliger i perioden.

I følge vedtatt kommuneplan legges det opp til følgende fordeling av nye boliger :

Fordeling prosent 2020 - 2030

Vik	20 %	dvs 141 boliger
Sundvollen	45 %	dvs 316 boliger
Sollihøgda	10 %	dvs 70 boliger

Helgelandsmoen 15 % dvs 107 boliger  
Resten av kommunen 10 % dvs 70 boliger  
TOTALT 100 % dvs 704 boliger

I planprogrammet legges det opp til 2 utbyggingsalternativer

Alternativ 1 vil kunne etablere ca 160 - 240 nye boliger fordelt på 3 utbyggingsområder.

Alternativ 0 vil kunne etablere ca 60 - 90 nye boliger på felt 5

For alternativ 1 vil inntil 34 % av kommunens boligbehov etableres på Storøya med inntil 240 boliger

For alternativ 0 vil inntil 13 % av kommunens boligbehov etableres på Storøya med inntil 90 boliger

Begge alternativene er i sterk motsetning til kommuneplanens fordelig av forventet boligvekst i kommunen. Storøya utgjør en del av «resten av kommunen» og planprogrammet legger til rette for en meget stor overskridelse og motsetning til kommuneplanens bestemmelser.

Det må redegjøres for planprogrammets samsvar/forhold til kommuneplanens fordeling av boligvekst.

I kommuneplanens samfunnsdel står det bl.a: «For å best effekt av ny bane og vei er det viktig å konsentrere og på sikt legge hovedvekt av utbygging rundt det framtidige kollektivknutepunktet Sundvollen»

Det må begrunnes hvorfor / hvordan Storøya inngår i framtidig kollektivknutepunkt på Sundvollen. Storøya er pr definisjon ikke sentralt beliggende i kommunen. Avstand fra felt 5 til planlagt ny stasjon på Sundvollen er 3,7 km målt med GPS langs eksisterende bilvei.

#### **Angivelse av avstander:**

Alle avstander som angis må være målte avstander (GPS) langs eksisterende eller planlagte gang, sykkel eller bilveier. Sirkelangivelse som benyttes i planprogrammet angir ikke reelle avstander da Tyrifjordens vannflate vanskelig kan krysses til fots.

1. Avstand skal ikke angis som sirkelslag fra et gitt sentrum der avstander inkluderer vann.

Gangavstand fra gårdsvei ved kant felt B5 til butikk Sundvollen er 3,4 km. Tilsvarende avstand til planlagt stoppested jernbane er 3,7 km.

Framtidig situasjon vil påvirkes ifm ny E16 og kan medføre adskillig lengere gangveier/sykkelveier.

I planprogrammet side 14 står det: «Den planlagte stasjonen vil ligge i overkant av 2 kilometer unna boligene i planområdet.» Faktisk avstand er 3,7 km, uniktige opplysninger må rettes.

2. Planprogrammet må være troverdig og angi korrekte avstander

3. Planprogrammet må redegjøre for side 6 og 7 der det er angitt at boligområder kan lokaliseres i en sone på inntil 3 km fra kollektivknutepunktet. All boligbygging på Storøya vil ligge i avstand på mer enn 3 km fra kollektivknutepunktet, -det er reell lengde på gangvei som skal ligge til grunn.

#### **Tilgjengelighet og universell utforming (pbl § 11-9, nr.5)**

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere.

Flytebroa mellom Storøya og Elstangen er sterkt påvirket av vannstand i Tyrifjorden. Ved lav vannstand vil ikke leddet del som består av av sammenlenkede jernbanesviller møte krav til stigningsforhold for rullestolbrukere, svillene møter ikke krav til et plant underlag og blir glatte når det er nedbør.

Leddete brodeler er ikke sikret med gjerde og er sleipe og glatte ved regnvær både for gående, syklende og biler. Det må redegjøres for hvordan planen vil sikre universell utforming og ivareta krav til gjerdet og underlag.

## **Gang og sykkelvei**

Det må redegjøres for etablering av farefri gang og sykkelvei fra Storøya fram til Sundvollen og kollektivholdeplasser. Både før ny E16 er bygget, under anlegg av E16 og etter at ny E16 er etablert. Planen skal ivareta korte og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass (busstopp/kantstopp).

1. Gang og sykkelvei fram til busstopp i begge retninger må beskrives og ivaretas i planen.
2. Planen må redegjøre for etablering av sykkelparkering ved bussholdeplass i begge retninger.

## **Beredskap og ulykkesrisiko**

Følgende forhold må redegjøres for i planarbeidet:

Storøya mangler alternativ vegforbindelse. Det må redegjøres i planarbeidet for hvilken betydning dette har for:

- a) Utrykningstid for utrykningskjøretøyer dersom en eventuell hendelse reduserer framkomlighet på flytebroa. Broa over til Storøya holder ikke mål i forhold til trafikk, utrykningskjøretøyer og myke trafikanter og vil være krevende ift. beredskap.
- b) Lysregulert framkomlighet til Storøya kan medføre at utrykningskjøretøy taper livsviktig tid pga møtende trafikk over enveiskjørt bro. Forholdet må avklares i planen.
- c) Broa krever kontinuerlig vedlikehold. Ved stengt bro må det redegjøres for hvordan beredskap ivaretas (brann, ulykker, ambulanse).
- d) Broa er preget av slitasje. Hvilken betydning vil dette ha dersom broa må stenges pga manglende sikkerhet.
- e) Direktoratet for sivil beredskaps uttalelser må innhentes og vurderes.
- f) I planlagt boligareal må veier ivareta brann og redningsetaten krav til veibredder og snuplasser.

## **Flom**

For vassdragsnære områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med reguleringsplanlegging etter pbl § 20-12 og tiltak etter pbl § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere. I flg NVE vil broas landforbindelse på begge sider kunne bli oversvømmet av flom. Konsekvens av en oversvømmelse må redegjøres for og sikringstiltak angis.

## **Lekeplasser for barn**

I følge Hole kommuneplan skal tiltak som medfører husklynger på flere enn 5 boenheter opparbeides felles lekeplass. Minimum arealkrav per boenhet er i følge Hole kommune 25 m<sup>2</sup>, og lekeplassen skal være minst 125 m<sup>2</sup>.

Med inntil 240 boliger vil lekeplassareal utgjøre tilsammen 6000 m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup> pr bolig) innfor regulert område,

Krav til lekeplassareal må redegjøres for sett i forhold til antall boliger.

## **Energiløsning**

Fornybare energiløsninger skal prioriteres ved utbygging. I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekter med mer 20 boenheter. Forholdet må redegjøres for i planen.

Alternative energiløsninger, solcellepaneler el. må ivaretas innenfor regulet boligareal.

## **Parkering**

Parkeringsbehovet skal dekkes på egen tomt, eller løses i felles anlegg. Kommuneplanens arealdel angir 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig på egen grunn.. En biloppstillingsplass krever minm 20-25 m<sup>2</sup> inklusive vei. Med et boligantall på 240 vil dette kreve minm 5400 m<sup>2</sup> parkering i felles



løsninger. Hvordan egenparkering og gjesteparkering ivaretas i forhold til kommunens parkeringskrav må redegjøres for.

All parkering i tilknytning til boliger må ligge innenfor eksisterende regulerte områder.

### **Avskoging og vesentlige terrenginngrep**

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

Det må redegjøres for om tillatelse til avskoging av felt 5 er gitt av kommunen. Området ble «snauhugget» for 3år siden.

### **Utnyttelsesgrad**

Kun felt B5 er tillatt til boligbebyggelse ( ref. Formannskapetets avgjørelse Hole kommune 009/20).

Felt B5 er på 23,5 mål. Med antatt 600 m2 pr enebolig inklusive andel felles kjørevei, 3 p.plasser pr boligtomt og snuplasser bl. a for utrykningskjøretøy og i tillegg 25 m2 felles lekeplass pr bolig vil antall boliger bli 34 og ikke 60-90 som angitt i planprogrammet.

Minimum tomtteareal pr bolig og samlet utnyttelse på boligeiendommene må angis som % BYA og aldri være større enn BYA = ?m2. Her inngår 3 biloppstillingsplasser pr. bolig. Utnyttelse av arealene må angis i planen.

### **Bygningshøyde og tilpassing til eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse på Storøya er hytter med følgende regulering

*«Tillatt utnyttelse for hver tomt er et samlet bebygd areal, BYA på 133m2. I BYA inngår hovedbygg, ev annekser og andre mindre bygningsenheter som har fast takoverbygg, samt en biloppstillingss plass på 18 m2. Terrasser uten takoverbygg skal ikke medregnes i BYA. I områdene for fritidsbebyggelse kan det bygges hytter med mønehøyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde, eller gesimshøyde inntil 5 m for pulttak.*

Planprogrammet angir bebyggelse på 2-3 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Planforslaget må redegjøre for hvordan dette ivaretas mht BYA og bygningshøyder.

### **Forhold til privatrettslig avtale**

Tinglyst avtale, den sk, «broavtalen» sier følgende:

*Pkt.17: Eventuelle tiltak som følge av broprosjektet som kan forstyrre miljøet i hytteområdet og dets nærmeste omgivelser begrenset av gårdsveien fra fergestedet til Kvisla, og langs vestsiden av jorden ned til fjorden, kan ikke iverksettes av grunneieren uten etter nærmere avtale med Velforeningen. Eventuell tvist om denne avtale forutsettes avgjort ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens bestemmelser. Til en eventuell voldgiftsneemd velger partene hver 2 representanter. I tillegg utnevnes som formann byfogden i Ringerike.*

**Det foreligger ingen avtale mellom Velforening og grunneier om tiltak innenfor området som broavtalen dekker.**

Hytteeier Storøya

Jan Skarpaas

[jskarpas@online.no](mailto:jskarpas@online.no)

90648789