

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR 110

Ø. 198 , BNR . 1 OG 10 I HOLE KOMMUNE , BUSKERUD

29. JUNI 1992 - K SAK 40/92

Planen inneholder flatereguleringskart, illustrasjonsplan, samt bestemmelser datert 29.06.1992.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området. For en del spesialområder (område for bevaringsverdig bebyggelse) er det gitt særskilte reguleringsbestemmelser som kommer i tillegg til de generelle bestemmelser.

Området er regulert for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder/Leskog
5. Fareområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER

A. SERVICEOMRÅDE

- a. Områder som er vist med mørk blå farge på reguleringskartet, skal nyttes til oppføring av bygg for betjening av golfanlegget og næringsvirksomhet knyttet til golfanlegget med tilhørende parkeringsplasser. Det kan innredes bolig i tilknytning til drift av golfanlegget og turistvirksomheten med tilhørende parkeringsplasser.
- b. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for maskinstall/garasjer o.l. tillates.
- c. For serviceområdet skal tillatt bebygd areal, BYA, ikke overstige 10% av tomtens areal og maks 2 etasjer. (Med bebygd areal menes areal som bygningen opptar av terrenget, jfr. NS 3940, inklusive utendørs lagring under tak og garasje over terreng.)
- d. Langs felles kjøreveger er byggegrensen 12,5 m fra

B. FRITIDSBEBYGGELSE

- a. Områder som er vist med gul farge på reguleringsplan er utbygd med fritidsbebyggelse etter egen utparselleringsplan. På hver tomt kan bare oppføres 1 - en - hytte og uthus, etter godkjent plassering. Interne veger i hyttefeltet er til felles bruk ifølge egen avtale.
- b. I hytteområdet er grensen for de bebygde areal, 100 m² pr. tomt. Maks 1 etasje.
- c. For hyttebebyggelsen er byggegrensen mot vannet lagt inntil eksisterende bebyggelse.
- d. Vegadkomst til området og faste parkeringsplasser er fastlagt ved egen avtale og vist på planen med streksymbol..

C. GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER

a. Bebyggelsens karakter

-Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø. Det kreves at et flertall av følgende faktorer skal være samstemte/fremherskende: Takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialer, fasadeutforming og/eller farger.

-Ved ombygging og reparasjon av eksisterende bygninger bør arbeidene så langt mulig tilpasses strøkets og bygningenes opprinnelige eller dominerende karakter.

b. Bebyggelsesplan

-Før byggemelding sendes skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

-Planen skal vise:

Tomtedeling Bygningers plassering Etasjetall
og høyde Takform, takvinkel og møneretning
Fellesområder, lek- og grøntarealer m.v.
Interne veger, adkomst. Parkeringsplasser og
garasjer. Byggegrenser.

c. Graving og fylling m.m.

-Kraftlinjestrekk, massetak og andre varige terreng- eller landskapsinngrep skal godkjennes av bygningsrådet. Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling, og inngrep som bryter den naturlige terrengform bør unngås.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- A. Områder som er vist med lys grønn farge på reguleringskartet, skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift (jordbruk/skogbruk) samt lebeplantning.
- B. I området kan det oppføres nødvendige driftsbygninger og boliger for landbruksdrift. Tomt for bolig tillates ikke fradelt. Boliger uten tilknytning til slik virksomhet på stedet tillates ikke oppført.

5. FAREMRÅDER

- A. Områder som på reguleringskartet er vist med kraftig skravur og formålsfarge er regulert som fareområde, her strømførende luftspenn.

6. SPESIALOMRÅDER

A. FRILUFTSOMRÅDE

- a. Områder som er vist med skravur og lys grønn farge skal nyttes til friluftsområde.
- b. Bygninger tillates generelt ikke oppført i friluftsområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger og anlegg som hører med til bruken av områdene som friluftsområde.

B. VERNEVERDIG BEBYGGELSE/KULTURMINNER

Innenfor verneområdet som i planen er vist med skravur og mørk brun farge er avsatt områder for den bebyggelse som, på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, skal bevares.

I tillegg til de generelle reguleringsbestemmelser for hele planområdet, gjelder følgende særskilte bestemmelser for verneområdene:

- a. Eksisterende bebyggelse

-Bebyggelsen skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mere opprinnelig utseende.

Reguleringsbestemmelser til reg. plan Storøen

- Fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer m.v. kan fornyes forutsatt at bygningens dimensjoner, takform, fasadeform og materialbruk i karakteren opprettholdes.
- Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forberedninger utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at planog bygningslovens og bygningsforskriftenes bestemmelser forøvrig oppfylles.

b. Ruiner, brønn

- Rester etter gamle hustufter som inngår i anleggsområdet og brønnen på Ollejordet bevares.

c. Nybygg

- Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg innenfor planens ramme forutsatt at disse harmonerer med og underordnes områdets opprinnelige bebyggelse.

d. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Fylkeskonservatoren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

e. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

C. GOLFANLEGG

- a. I områder angitt med mørk grønn farge anlegges spillefelt for golf. Der spillefeltene anlegges på dyrket mark skal det ikke foretas masseforflytninger, utgravinger eller oppfyllinger som hindrer tilbakeføring av marken til ordinært jordbruk.
- b. Utgraving for sandbunkers (spillehinder) skal ikke gjøres dypere enn 60 - 70 cm, slik at det ordinære drencsystemet fortsatt kan fungere. De oppgravde massene skal benyttes som oppbygging av terrenget i umiddelbar nærhet for senere tilbakefylling ved eventuell tilbakeføring til jordbruk.
- c. Området mellom spillefeltene kan beplantes og benyttes som vekstfelt for planteskole med bar- og lauvtrær eller benyttes som jordbruksområde.
- d. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for bane 5 og området inntil.

Reguleringsbestemmelser til reg. plan Storøen

- e. I en krisesituasjon, og hvis matvaresituasjonen tilsier det, kan fylkeslandbruksstyret kreve at golfbaneanlegget tilbakeføres til landbruksformål.
- f. Ved opparbeidelse av baneanlegget skal det ikke gjøres inngrep som endrer kulturlandskapets karakter med hensyn til vegetasjonsbildet ved større masseforflytninger eller andre inngrep.
- g. Før anlegg av bane og vei- /stisystem påbegynnes skal det foretas vurdering for beskyttelse av verneverdige trær ved kommunens skogbrukssjef.

D. SKJERMBELTE

Langs fellesadkomst og mellom vestre del av hytteområdet og golfbanen avsettes et område som skjermbelte. Det plantes hurtigvoksende trær av typer som allerede er på øya. Reguleringsformålet er merket på kartet med skravur og mørk grønn farge.

E. NATURRESERVAT

Områder som er skravert og farget med olivengrønn farge er reservat vernet etter Naturvernloven.

7. FELLESOMRÅDER

A. KJØREVEGER

Områder som er vist med skravur og mørk grå farge på reguleringskartet gjelder felles kjøreveger og bruer.

B. FELLES PARKERING

Områder med skravur farget lys grå/lys grønn på reguleringsgjelder privat felles parkering for hytteområdet.

Parkering for golfanlegg, kfr. pkt. 1 A a.
Parkering for friluftsliv, kfr. pkt.7 C, e.

C. FELLES GANGVEG

Prikket streksymbol gjelder felles gangveg for hytteområdet.

D. BÅTHAVN

- a. Båthavn er på reguleringskartet angitt med skravur og lys grå farge. Anlegget medfører oppfylling med steinmasser.
- b. I området kan oppføres bygninger knyttet til virksomheten ved bryggeanlegget.
- c. Langs bru/flytebru anlegges bryggeplass. Her tillates ikke båtopplag.
- d. Eksisterende seilerløp under bru opprettholdes.
- e. Oppfylt område skal om sommeren tjene som felles parkering for friluftsområder og som båtopplag om vinteren.
- f. Det utarbeides bebyggelsesplan for båthavn/parkeringsplass som del av bebyggelsesplan for service-området. Kfr. pkt. 1 C d.

8. FELLESBESTEMMELSER

- a. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet/ bygningssjefen innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.
- b. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Ark.: L12 22
Kode: BR-SAK-27-92

MØTEBOK Hole kommune

SAKSNUMMER	UTVALG	MØTEDATO	SAKSBEHANDLER
27/92	BYGNINGSRÅD	22.06.92	H, Bendz
67/92	FORMANNSKAP	29.06.92	
40/92	KOMMUNESTYRE	29.06,92	

SAKEN GJELDER: PRIVAT REGULERINGSFORSLAG OMFATTENDE
GNR. 198, BRN 1 OG 10 - STORØEN -
3. GANGS BEHANDLING.

Underretning sendes:

Fylkesmannen i Buskerud
Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen
Fylkeskonservatoren i Buskerud
Fylkeslandbruksstyret i Buskerud
Buskerud Fylkeskommune, Plan- og
Næringskontoret
Vegsjefen i Buskerud
Kjeld og Eirik Nørgaard
Ing. Tor Eia
Storøen Velforening v/Terje Marka

Dokumenter som
vedlegges saken:

Plankart i mål = 1 : 5000
Bestemmelser til plan
Illustrasjonsplan

1, FORSLAG TIL, ~~VEDTAK~~

—
Bygningsrådet anbefaler formannskapet å legge saken fram for
kommunestyret med slik

INNSTILLING:

Hole kommunestyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2 reguleringsplan for gnr. 198, bnr. 1 og 10 - Storøen, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 22.6.92.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for 2 områder innenfor planen før byggearbeider igangsettes. Det gjelder serviceområdet med båthavn og området rundt hull 5. De ovennevnte planer skal behandles av bygningsrådet og teknisk utvalg.

Det skal utarbeides utbyggingsavtale mellom kommunen og eier av Storøya/Golfklubben for å sikre utbygging av stier og offentlig parkeringsplass som vist på tilhørende illustrasjonsplan.

Hole kommunestyre vedtar i medhold av Jordlovens §2 at lovens §55 gjøres gjeldende for følgende områder:

SPESIALOMRÅDER - A. Friluftsområder.
B. Verneverdig bebyggelse/kulturminner.
C. Golfanlegg.

(Jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. 6 SPESIALOMRÅDER).

Behandlet i bygningsrådets møte 22. juni 1992

Forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Behandlet i formannskapets møte 29. juni 1992.

Forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Behandlet i kommunestyrets møte 29. juni 1992.

Tone Jansen fremmet følgende endringsforslag:

"Hole kommunestyre finner ikke å kunne imøtekomme ovennevnte private forslag til reguleringsendring. Eiers intensjon med reguleringsendringen er drift av golfbane. Det forutsettes utbyggingsavtale mellom kommunen og eier av Storøya for å sikre utbygging av bl.a. parkeringsplass og stier, som igjen vil kunne gjøres vhengig av bruk av offentlige midler. I en tid med meget stram økonomi kan ikke kommunen oppmuntre til dette. Som et annet meget viktig moment må det påpekes at en golfbane i et slikt unikt område heller ikke vil være i tråd med kommunens uttalte ønske om å bevare Hole-bygdas særpreg. Slik at viktige samfunnsinteresser med vike i forhold til en meget liten kostbar særinteresse kun forbeholdt noen få."

Ved alternativ votering ble formannskapets innstilling vedtatt med 24 mot 1 stemme.