

Debattinnlegg av Eirik Nørgaard, publisert 29.06.23

### **Storøya – muligheter for alle: – Det finnes ikke tapere ved denne utbygging**

– Disse områdene er som tidligere nevnt, «frimerker» i forhold til hele øya. Oppvekstmiljøet på øya blir styrket av flere boliger. Det finnes og mange andre fordeler, blant annet mindre hærverk og tyveri, mener Eirik Nørgaard.

Hytteeier Jan Skarpaas har et innlegg under meninger den 25/6. Det er nødvendig å kommentere det.

Når den offentlige saksbehandlingen skal ta for seg forslaget til reguleringsplan for hele øya, er det kommunens samlede behov og prioriteringer som må bli førende, samtidig som man selvfølgelig vurderer uttalelser fra alle berørte uansett tilknytning til øya.

Mine kommentarer blir noe todelt på den måten at jeg både vil svare på forhold til overordnede føringer, men og ta for meg forhold som er spesielt interessante for hytteeierne. Det jeg vil konkludere med, er at det ikke finnes tapere ved den planlagte utbyggingen, bare vinnere. Det vil i høyeste grad komme store fordeler for alle, ikke minst for hytteeierne m.h.t. økonomi.

### **Må forbedres uansett**

Adkomsten til øya må forbedres, også hvis det ikke hadde blitt foreslått boligbygging. Et mulig veiskjønn vil fordele kostnader etter faktisk bruk for de forskjellige gruppene. En enkel spørreundersøkelse sammen med innhenting av andre tall, viser at hytteeierne er den største brukergruppen.

Veivesenet hadde for flere år siden åpen kontordag i f.m. reguleringsprosessen av strekningen Skaret – Høgstaket. Der ble det lagt fram skisser som viste omlegging av alle veier i området Elstangen – Rørvik fordi veivesenet vil føre utbyggingen av delstrekningen fram til og med planfritt kryss. Skissene viste bl.a. ny adkomstvei for boligfeltet på Elstangen og spesielt interessant for oss på øya, en forlengelse av gang – og sykkelveien fra Sundvollen til øvre Elstangen helt fram til broen til øya.

Det betyr at veivesenet vil lede myke trafikanter dit. Det sier også at de anser avstanden til ikke å være for lang til at den skal bli brukt. Når «den lille byen» i Sundvollen blir bygget ut, vil man altså regne med at strømmen av myke trafikanter vil komme. I perioder vil det da bli uframkommelig for biler over broen hvis ikke noe gjøres.

Nå er derimot planen at boligbyggingen skal ta hele denne kostnaden. Det vil bli rekkefølgebestemmelser, slik at dette må være på plass før noen kan flytte inn i de nye boligene.

Hensynet til ny, forbedret adkomst er spesielt viktig for prosjektet og vi som er utbyggere har derfor gjentatt budskapet utallige ganger. Når Jan Skarpaas har adkomsten som et negativt hovedpunkt i f.t. planen om utbygging, snakker han derfor mot bedre vitende.

## **Utreder konsekvenser**

Verdifull natur og hensynet til friluftslivet er blant annet beskrevet i et rapport fra Sweco på bestilling av Hole kommune i f.m. prosessen for kommuneplanen. Rapporten inneholder flere slagordpregede påstander uten faglig dokumentasjon som man forventer at en slik rapport burde basere seg på.

Rapporten kunne og med fordel ha opplyst om arealfordelingen mellom de forskjellige reguleringsformålene i gjeldende plan. Det er friluftsområder nærmest rundt hele øya i tillegg til to naturreservater med geologisk bakgrunn. Fossen Utvikling og jeg arbeider derimot motsatt vei.

Arbeidet med konsekvensutredning på mange områder er nå nærmest fullført og det har blitt utført kartlegging nærmest over hele øya, men ikke inne i hyttefeltet. De forskjellige områdene er: Bro, vei, geologi, arkeologi, biologi og miljø i h.h.t. Bream miljøstandard.

## **Minimal støy**

Turveier og friluftsliv kan jeg garantere at blir vesentlig forbedret. En egen konsulent arbeider med forslag til forbedringer og utvidelser av turveier. Selv har jeg for lenge siden hentet inn tilbud på konkrete forbedringer som vil gjøre det lettere for alle å bevege seg langs eksisterende turvei.

I nær dialog med kommunen arbeider vi for å forbedre tilbudet vesentlig med en gang man kommer over broen medregnet friluftsområdet på Vinterguten der bl.a. Hardraade vikingforening etter planen skal holde til. Det er svært viktig at de som søker nærhet til vannet, finner muligheter for dette så raskt som mulig når man kommer til øya.

En utfordring er parkeringsarealet som må økes for disse formålene i dette området. Parkering for boenhetene blir under bakken og nærmest mulig gårdsveien på øya. Trafikkstøy vil derfor bli minimal og ikke til sjenanse for hytteeierne. Deres egne parkeringsplasser ved Blomsplassen (B5) og ved Kuskeplassen vil derimot kunne merkes fra de framtidige boligene.

## **Buffersone**

Broavtalen. Hvilke forhold kan ødelegge miljøet i hyttefeltet? Normal menneskelig aktivitet innebærer ikke noen trussel for et miljø. Hensynet til biltrafikk har jeg nå gjort rede for. Utbyggingsområdene ligger bak hyttefeltet, nær hovedadkomsten og det er en buffersone på 40 meter mellom hytter og boliger, d.v.s. minimum 48 meter mellom bygningene.

Manglende infrastruktur? Hensynet til adkomsten har jeg nevnt. I tillegg har det i årevis ligget kommunalt anlegg for vann og avløp inne på øya med tilstrekkelig kapasitet til også å ta unna fra de planlagte boligene. Så hva mener Jan Skarpaas med manglende infrastruktur?

Storøya vann – og avøpslag (Sval) bygget selv ut i hyttefeltet. Etterpå ble anlegget overlatt til kommunen. Kommunen betalte den gang for framføring av anlegget fram til grensen av hyttefeltet. Da er det kostnadseffektivt og i henhold til kommunens strategi at det kommer flere tilknytningsavgifter uten kostnader for kommunen i det samme området.

I forbindelse med arbeidet til Sval undertegnet jeg på at framføring av vann og avløp kunne skje over alt på min grunn hvor det var mest hensiktsmessig uten noen form for kompensasjon. Et stort steindeponi som er et resultat av det anlegget, skulle være midlertidig, men ligger ennå i kanten av Kuskeplassen. Det kan fjernes i f.m. boligprosjektet til glede for både hytteeierne og meg.

### **Toalett på badeplassen?**

Foran hyttefeltet, i strandsonen er det regulert friluftsområde. Det ligger altså utenfor hytteområdet. Her er det en badeplass, opparbeidet av velforeningen og tidligere grunneier i fellesskap. Kanskje kan vi medvirke til at det kommer et toalett i tilknytning til pumpestasjonen på stedet.

Hovedtanken vår er likevel at de som vil til vannet på øya, skal finne tilbudet på en utvidet badeplass på Vinterguten.

Prosjektets konsekvensutredning har så langt gitt en mulig løsning på et problem for hytteeierne. Lengst sør i området B5 eller i buffersonen er det fuktige grunnforhold. Nødvendig drenering i dette området vil kunne fjerne problemet også for alle hyttene som ligger foran med hensyn til plagsomt mye vann i grunnen.

I og med at kommunalminister Sigbjørn Gjelsvik godkjente område B5, Blomsplassen for boliger, er det hans begrunnelse som er relevant å referere, ikke motargumentene som falt. Her er begrunnelsen:

*Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner bustadområde B5 på Storøya i arealdelen av kommuneplanen for Hole kommune 2019–2030. Departementet viser til at den planlagde utbygginga av Ringeriksbanen og E16 Høgkastet–Hønefoss vil leggje band på viktige fortettingsområde på Sundvollen i mange år framover. Departementet legg vekt på at bustadområde B5 vil mogleggjere ei viss utvikling i denne delen av kommunen i dei næraste åra. For å sikre omsynet til mogleg viktig naturmangfald i området, tek departementet inn ei føresegn om at dette skal kartleggjast ved detaljreguleringa av området. Motsegnene frå Viken fylkeskommune og Statsforvaltaren i Oslo og Viken er ikkje tekne til følge.*

Vedtaket burde heller ikke være en total overraskelse. Alt før 2018 ble det skrevet noe om situasjonen i Sundvollen i samfunnsdelen til Kommuneplanen:

*Planlegging av ny E16 og jernbane gjennom Hole kommune med planer om stasjon på Sundvollen og E16 – kryss både på Sundvollen og Helgelandsmoen, gjør at Hole kommune i noe større grad enn andre kommuner har utfordringer med å planlegge for en befolkningsvekst i denne planperioden. I tillegg er det noen områder (spesielt på og omkring Sundvollen) som i*

*byggeperioden vil være vanskelige å utnytte til utbygging, men som etter ferdigstillelse av veg og jernbane vil være gode og sentrale utbyggingsområder. Dette vil påvirke i hvilken rekkefølge de ulike utbyggingsområdene blir påbegynt og ferdigstilt og prioriteringen av boligfordeling i kommunen vil derfor i visse perioder kunne bli mer styrt av praktiske hensyn enn av ønsket boligplanleggingspolitikk fra kommunens side.*

## **Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018 – 2035.**

*Vurdering: 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.»*

Avstander: Det planfrie krysset på Rørvik/ Elstangen kommer nærmere feltene på øya (gjennomsnittlig) enn busstoppet i Sundvollen, h.h.v. 1,3 og 1,5 km langs kjørevei.

Det er viktig å få trafikken over på overordnet trafikksystem fortest mulig og ikke belaste lokalveinettet.

Avstanden fra felt B5 til framtidig stasjon i Sundvollen er 2,4 km og ikke over 3 km som Fylkesmannen har påstått målt i luftlinje. De 2 andre feltene ligger nærmere, 300 meter nærmere.

Denne feilen sammen med andre kan ha blitt «kopiert» fra Swecos rapport. Våre svar har ikke fulgt saken (Søknad med vedlegg og eget hørings svar). Dette kan bety at svarene på spørsmål reist både i konsekvensutredningen og i høringsprosessen finnes i innsendt dokumentasjon, men har ikke vært offentlig tilgjengelig for de som har uttalt seg. Dermed har heller ikke Statens veivesen eller Fylkesmannen i Oslo og Akershus hatt disse opplysningene tilgjengelige.

## **Skrev og ringte til noen politikere**

Forvaltningsloven sier at en sak skal være best mulig belyst før en avgjørelse skal tas. Det var ikke tilfelle i denne saken. Jeg valgte derfor å gå ut med denne informasjonen + data fra en studietur til Helgøya i Mjøsa med ganske lik adkomst og dobbelt så bredt sund som sammenligningsgrunnlag.

Alle fikk denne informasjonen i og med at jeg skrev det i avisen, men noen fikk informasjonen før andre. Jeg skrev og ringte til noen politikere. Dette var vel å merke helt tilbake i forrige periode da jeg ikke var valgt inn i kommunestyret. Jeg sto på Høyres liste og var sånn sett varamann. Jeg har ikke deltatt i noen behandling av egen sak og deltar heller ikke i behandlingen av andres saker.

Fordi prosessen har tatt mange år, har det kommet fram nye opplysninger etter hvert. Som eksempel fant jeg feil i kommunens gårdskart som skal kunne fortelle status på arealene. Jeg

nevnte derfor et generelt spørsmål om påliteligheten i f.t. gårdskartene, vel å merke i kommunestyret.

Jeg stilte et kort spørsmål til den tidligere varaordføreren om muligheten generelt til å gi ny informasjon til politikerne. (Det gjaldt ikke gårdskartene). Hun ga meg det klare rådet ikke å gjøre det, fordi det bare kom til å bli brukt mot meg, noe Eva Bekkelund Eriksen bekrefter på en utmerket måte i kommentaren sin. Jeg fulgte selvfølgelig Anitas råd.

#### **– Ikke noe nytt**

Morten Dåsnes har i et tidligere innlegg lagt vekt på at det ikke må bli «omkamper» i den langsiktige arealplanleggingen i Hole med et klart eksempel, næringsområdet på øya. Det er med i vårt foretrukne forslag for utbygging.

Til det er å si at dette ikke er en «omkamp». Arealet er allerede disponert. Formålet, næring med blandet formål er en like inngripende regulering som område B5 som nå reguleres om fra LNF til bolig.

Omreguleringen av Fergeplassen og Kuskeplassen skjedde alt i 1992. At det vil bli en utbygging der, er altså ikke noe nytt. At det kommer boliger veldig nær, kan bli vurdert som et argument for boliger også i det som nå er næringsområde.

Disse områdene er som tidligere nevnt, «frimerker» i forhold til hele øya. Oppvekstmiljøet på øya blir styrket av flere boliger. Det finnes og mange andre fordeler, blant annet mindre hærverk og tyveri.

Hytteeeierne kan fjerne bommene sine til hyttefeltet og jeg gleder meg til å fjerne bommen på broen.

#### Kommentarer:

- Jan Hinna: Det er i praksis ingen forskjell på å bygge ut dette og å ha samme volum i Klokkerlia, de vil gi tilnærmet samme distanse til Sundvollen som sentrum. At man ved utbyggingen sikrer gode forhold for myke trafikanter er vesentlig for godkjenningen, det må være på plass før boligdelen tas i bruk. Dette vil også gi gode forhold for hytteeierne, samt de som ønsker å besøke Storøya for rekreasjon og aktiviteter. Det må forutsettes at boligene som bygges ikke bare har full livsløpsstandard, men at de også vil kunne fungere i en livsfase hvor man kan trenge assistanse for daglige gjøremål, dette i forhold til at det signaliserer at man må regne med at eldre i langt større grad må bo hjemme, selv med omsorgsbehov. En arealeffektiv utbygging vil gi svært god utnyttelse, dette sparer fellesarealene og naturmangfoldet på øya. Dette er til felles glede og nytte, at man får inn nye aktiviteter, næring og besøkende er bra, Storøya har flott beliggenhet og masse å tilby. Det er forøvrig slik at man aner at ett og annet negativt utspill som et ønske om å "trekke stigen opp etter seg"; hvor enkelte ikke ønsker at nye innbyggere skal få samme tilgang eller mulighet til å flytte til Hole. Dette kan vi ikke være kjent for, Hole har et stort behov for å få inn flere "riktige" innbyggere, som bidrar til et økonomisk løft, man kan ikke ha en

fremtid uten en stor grad av nye, yngre innbyggere som sikrer kommunens inntekter, samt økt næringsliv som bidrar til det samme. Vi har verdens beste jordbruk i Hole, det skal vi fortsette med. Da er det viktig og riktig med utbygginger som dette, som utnytter arealer med lav annen verdi, da vi skal unngå utbygging på områder som har eller kan være godt egnet for jord- eller skogbruk.

- eva bekkelund-eriksen: Denne utbyggingen er svært betenkelig. Stort volum med alt hva det innebærer for mennesker og miljø. At eieren av Storøya driver lobbyvirksomhet for egen økonomiske interesser mens han er aktiv Høyre-politiker illustrerer et av hovedproblemene for partiet og kommunen: sammenblanding av roller svekker tilliten til demokratiet.
- Knut H. Nyhagen: Det er altfor mye bakstreversk politikk i Norge, Hole og Ringerike. Storøya er et flott utgangspunkt for boliger, kanskje det beste på Ringerike/Hole (disse småkommunene burde vært sammenslått igjen for lenge siden), da virkelig gode boligtomter er en mangelvare i regionen. Lykke til Nørgaard! Kampen mot byråkrati og "protestanter", er langvarig og slitsom. Ikke minst i Hole.