

Storøya, en unik kvalitet i Hole kommune

Gjennom arealplanlegging skal Hole kommune oppnå en bærekraftig utvikling som ivaretar kommunens innbyggere, regionens særpreg og stedskvaliteter. Arealdelen i kommuneplanen skal gi forutsigbarhet i planperioden for alle med interesse for kommunen.

Storøya har en særegen verdi som friluftsliv- og rekreasjonsområde med båthavn, golfanlegg, turområder, badeplasser og hytter. Med så mange aktive brukergrupper har øya unike kvaliteter for innbyggere og gjester i kommunen, kvaliteter som vil etterspørres i større og større grad etterhvert som kommunen utvikles.

Den 19.02.24 vedtok kommunestyret et planprogram som kan tillate inntil 240 boliger fordelt på tre områder på Storøya. Planprogrammet angir forhold som skal belyses fram til det foreligger et forslag om en reguleringsplan. Kommunedirektørens innstilling ble

vedtatt av kommunestyret med 16 mot 7 (Sp, Sv, Krf, V) stemmer. Grunneier, i samarbeid med Fossen utvikling, er ansvarlig for planprogrammet og samtidig representant for Høyre i kommunestyret. Selv om grunneier meldte seg innhabil under selve avstemningen kompenserer ikke det for mulig påvirkning av eget parti fram til avstemning.

Det er bemerkelsesverdig at kommunen gir klarsignal til et planprogram der to av områdene tidligere er forkastet som boligområder ved egengodkjenning av kommuneplanens arealdel så sent som i februar 2021. Disse områdene er regulert til næring knyttet til vidreutvikling av golfanlegget. Det er også merkelig at grunneier som kommunepolitiker sidestiller områder regulert til næring med områder regulert til bolig (RB 01.07.23).

Kommuneplanen angir at boligbygging i all hovedsak skal styres dit det allerede er regulerte eller avsatte arealer for bolig eller der det i det minste er en tilknytning til eksisterende «boliggrend». I følge vedtatt kommuneplan skal en fordeling av nye boliger i planperioden være slik: Vik, Sundvollen, Sollihøgda og Helgelandsmoen skal dekke 90 prosent. Resterende del av Hole kommune skal dekke 10 prosent som i alt vil utgjøre cirka 70 boliger. På denne bakgrunn er det uforståelig at det igangsettes en planprosess der inntil 240 boliger eller cirka 34 prosent av kommunens framtidige boligbehov i planperioden skal dekkes på Storøya. Storøya har ingen eksisterende boliggrend og utgjør i vedtatt plan kun en del av «resten av kommunen», dvs en andel av 70 boliger. Det vedtatte planprogrammet er i en motstrid til kommuneplanens vedtatte bestemmelser ved å muliggjøre en stor overskridelse av antall boliger på Storøya.



Veien fra broa til Storøya 18.08.24 Foto: Jan Skarpaas

I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel kom det seks arealinnspill knyttet til omdisponering av områder på Storøya til boligformål. Gjennom utsiling og politisk behandling i kommunen ble kun ett av områdene (B5) behandlet videre. Etter innsigelser fra statsforvalter og Buskerud fylkeskommune samt negativ tilråding fra Klima- og Miljødepartementet ble felt B5 allikevel godkjent av Kommunal- og distriksdepartementet den 21.12.2022. På Storøya har kommunen derfor fått anledning til å legge til rette for det departementet viser til som «en viss utvikling i denne delen av kommunen.»

Statsforvalteren gir følgende uttalelse til det foreslåtte planprogrammet: «Finner det svært uheldig at det nå foreslås å utrede et alternativ der man beveger seg utenfor de rammer som er gitt av kommuneplanen vedrørende arealdisponering på Storøya. Hovedalternativet i forslaget til planprogram synes å trekke i retning av en boligutvikling på Storøya som i all hovedsak ble avvist gjennom utsilingen av arealinnspill og politisk behandling i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel»

Statsforvalteren setter også et stort spørsmålstegn ved om et planprogrammets anslag på 60-90 boliger på felt B5 harmonerer med kommunens arealplan og fordeling av boliger i kommunen. Statsforvalter ber kommunen om å legge en betydelig vekt på en utnyttelsesgrad for felt B5 tilpasset beliggenheten, omgivelsene og øvrige brukergrupper på øya.

Arbeidet med planprogrammet ble igangsatt et par uker etter at kommunen hadde vedtatt ny arealdel med kun felt B5 akseptert til boligformål. Både Buskerud fylkeskommune og statsforvalter har varslet innsigelse da programmet går langt utover det godkjente området, B5.

Hole kommune ved kommunestyret burde, etter høringen av planprogrammet, stanset den videre behandling av saken ved ikke å fastsette planprogrammet. På den måten ville kommunestyret fulgt vedtatt arealplan og gjort Hole Høyres uttalelse i RB 6. juni 2023 troverdig:

... «Kommuneplanen med tilhørende arealplan, er det overordnede grunnlaget for forvaltningspolitikken knyttet til bolig-, tettsteds- og sentrumsutvikling. Den skal legge til rette for attraktive lokalsamfunn med fellesareal og møteplasser for inbyggerne. Det legges opp til en mer konsentrert utbygging rundt tettstedene, samtidig som vern av landbruksareal, natur verdier og kulturverdier vektlegges. En klimavennlig sentrum- og tettstedutvikling er en forutsetning for å nå Holes klimamål.»

Planprogrammet angir inntil 240 boliger totalt på Storøya fordelt på tre felt. Felt B5 utgjør cirka 24 mål som i følge programmet vil gi plass til 60-90 boliger, en høy utnyttelse. De to øvrige feltene utgjør et samlet areal på ca. 24 mål og skal derved gi plass til 150-180 boliger som gir en meningsløs høy utnyttelse. Det minste feltet ligger i en nordøstvendt skråning, mellom golfklubbens og småbåthavnas parkering og mellom golfanleggets treningsbane og gårdsveien. Arealet som søkes omregulert inkluderer i tillegg del av golfanleggets parkering og omfatter en antatt bevaringsverdig bygning. Golfanleggets parkering bør ikke reduseres og småbåthavnas parkering er allerede for liten i

høysesongen. I tillegg angir planprogrammet bygging av «Hardraades Vikingsskipsforening» som vil kreve ytterligere parkering og biltrafikk.

Planprogrammet angir parkering «under bakken» for boligene. Kommuneplanens arealdel angir mellom 1,5 og 3 biloppstillingsplasser pr bolig. En biloppstillingsplass krever minm 20-25 kvadratmeter inklusive veiandel. Parkering under bakken vil medføre ca 60m³ utsprengt/utgravd masse pr. plass. Med inntil 240 boliger og 2 plasser pr bolig vil dette utgjøre cirka 30.000 kubikkmeter eller tilsvarende bort-kjøring av 3.300 lastebillass. Hvor store mengder vil kommunen tillate utfyllt i Tyrifjorden og er utgraving, sprenging og forflytting av så store masser bærekraftig?

Adkomst til Storøya er en flytebro med kun en kjørebane, fastholdt på land og øyside med en fleksibel konstruksjon bestående av sammenlenkede jernbanesviller. Planprogrammet angir at eksisterende flytebro skal benyttes videre i prosjektet. Båtplassene langs flytebroa skal fjernes og søkt erstattet med en gang og sykkelvei. En eventuell boligbygging på Storøya vil stilles krav til adkomst tilsvarende sikkerhet mot 200 års flom (TEK 17), angitt ved vannstandkote 65,8.

Ekstermværet «Hans» stengte broa til Storøya lørdag 11. august. Broa ble gjenåpnet for trafikk tirsdag 5. september med begrensninger vedr. totalvekt og bilstørrelse. Land- og øyside til flytebroa ble oversvømmet med 60 centimeter. Hele båttopplagsplassen på øysiden, dvs det som planlegges brukt som del av «Hardraades Vikingsskipsforening» ble oversvømmet. Pumpestasjonen for øyas kloakkanlegg ble satt ut av drift 13 august og gjenåpnet 5.september. Dette medførte at vann og avløp ikke kunne benyttes.

Flomtoppen i Tyrifjorden var ca. kote 65.470. Landfestet for brokonstruksjonen var da cirka 27 centimeter under vann. For å sikre broa mot 200-årsflom må hele konstruksjonen heves minm. 60 cm til kote 65,8. Heving av landfestet vil kreve at broa stenges ned over lang tid og medføre et ytterligere problematisk stigningsforhold for all trafikk ved ekstrem lavvann.

Boligbygging på Storøya er, etter undertegnedes mening, ingen bærekraftig utvikling og ikke til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner i Hole kommune.

Kommentarer:

- RUNE VAMRAAK: Du skriver om problemer med områder som ved flom blir stående under vann, sånt kan man løse ved å fylle på masser så man hever bakkenivået litt. Du skriver også om problemer med at det bygges garasje under bakken og all massen som

dermed må kjøres bort og at dette er et problem. Hvorfor ikke se disse to "problemene" i sammenheng?

- Man trenger masser til å fylle opp et område.

- Hvordan bli kvitt masser fra utgraving.

Løsningen er jo ganske enkelt at man tar overskuddsmasse fra et "problem" og løser det andre problemet, verre er det ikke.

- hilde øverby: Skrekk og gru, detaljene gir meg gåsehud .. håper aldri at dette blir en realitet men å ødelegge naturskjønne omgivelser er et kjent fenomen i Norge!!
- RUNE VAMRAAK: Hvor synes du folk skal bo da hvis de ikke skal få bo i naturskjønne omgivelser? Synes du man skal trøkke alle sammen tett i tett i bomaskiner (blokker) i byene? Jeg bodde tidligere i Ringerike og da jeg skulle ha egen bolig kikket jeg etter det i Ringerike, men der var det så lite bygging at det ble håpløst å finne noe bra til en ok pris. I Jevnaker ble det bygget og var dermed mer tilgjengelig og jeg fant en enebolig jeg er godt fornøyd med. Til samme prisen kunne jeg fått en sliten borettslagsleilighet i Ringerike og det var jeg ikke interessert i. Godt at noen kommuner har forstått at folk trenger et trivelig sted å bo og at ikke alle ønsker å stues sammen i sentrum og tilbringe dagene i saktegående bilkø.