

På vegne av 80 hytteeiere på Storøya:

Jorge Jensen, Aase Eiterstraum, Kristin Friestad, Roy Hansen, Jan Skarpaas

Hole, 10.nov 2024

Vårt svar på Deres brev: Initiativ til medvirkning regulering «Storøya II», 6.nov 2024

Mange takk for innspill til presentasjonsmateriellet, og takk for at dere aktivt er med på medvirkningen av planen, og kommer med kommentarer tidlig.

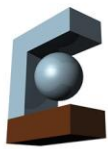
Vi er enige i at det fremlagte materialet ikke gir et fullstendig grunnlag for å vurdere planen, detaljer og utredninger vil komme. Vi vil her kommentere på dere kommentarer, for å finne ut om vi kan sortere ut noen eventuelle misforståelser, for å korrigere vår plan, og for å finne ut hvilke forhold vi eventuelt ikke blir enige om.

Vikingområdet er forslått i et område som i tidligere planer er avsatt til friluftsområde.

Vi har ikke lagt opp til å heve området B5. Vi ønsker å grave ut minst mulig, og ønsker å legge parkeringskjellere i forsenkningene i terrenget. De korte innkjøringsrampene er fordi innkjøring følger disse lavpunktene i terrenget.

Vi mener at det er bærekraftig å legge opp til 200 boenheter, og mener dette er innenfor rammen av det som er ønskelig å få til i en kommune, der det ikke er mulig å bygge på andre arealer innenfor akseptabel tid. Det er nettopp dette forholdet som gjorde at departementet åpnet for boligbygging på Storøya. Ca 200 enheter på ca 50 daa legger etter vår oppfatning til en moderat utvikling av arealet, spesielt ettersom det meste av parkeringen vil skje under bakken.

Vi legger ikke opp til nybygg i 4-5 etasjer på Kuskeplassen og Blomsplassen, derimot 3 etasjer, med 2 etasjer i randsonen mot hyttefeltet. Dette fordi vi mener det passer bra med «lav-tett» bebyggelse her, slik vi også tidligere har kommunisert. Av respekt for den lave hyttebebyggelsen, ønske vi å trappe ned høyden mot hyttene, og stedvis trekke oss noen lenger tilbake enn buffersonen på 40 m skulle tilsi. Det er riktig at vi planlegger for noe høyere bygg på Fergeplassen mot småbåthavna, da vi mener at høyere bygg kan tåles i randsonen av Fergeplassen mot nord-vast, mot småbåthavna. Vi planlegger ellers på Fergeplassen, i draget opp mot husmannsplassen, med 1 etg, av respekt for innsynet innover øya fra brohodet.



Det er vanskelig for oss å beskrive 0-alternativet, men vi skal gjøre et forsøk i planbeskrivelsen som kommer. Dette alternativet ansees av oss som lite aktuelt. Skulle 0-alternativet bli en realitet, ville en heller søke å omregulere arealet med høyere utnyttelse. Dette for å få til eksempelvis et større hotell/fritidskonsept. I 0-alternativet har vi i samarbeid med Hole kommune hittil kun sett på hvor stort arealbeslag dagens regulering tillater, for å vise at det uansett kommer bygg og aktivitet her.

Vi tar konsekvensen av innspillet fra dere, og har fjernet forslaget til parkering for rode 1 i buffersonen. Denne parkeringen blir lagt til PP2, i kort avstand fra dagens parkering. Vi har tidligere kommunisert; hyttefolket må påregne noen endringer i sin parkeringssituasjon. PP2 blir da felles parkering for rode 1, gjester til boligene, og administrasjonen til golfanlegget, i god sambruk.

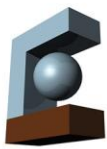
Godt innspill at parkering- og avfallsareal for hyttene må sikres i reguleringsplanen, og vi vil jobbe videre med dette.

Godt observert at i illustrasjon «uteoppholdsareal iht KPA» ser det ut som parkeringsarealet for rode 2 og 3 er sterkt redusert. Det er ikke meningen, og skyldes en tegnefeil. Her blir uteoppholdsarealet innenfor det opprinnelige arealformålet. Det er riktig at parkeringsarealet også vil bli benyttet til innkjøring til foreslått garasjekjeller og tverrvei for turfolket. Vi ønsker ikke å redusere det totale disponible arealet til hyttene, og vil sørge for nok avsatt areal til formålet.

Godt innspill at parkering- og avfallsanlegg for rode 2 og 3 må opprettholdes med dagens areal, og sikres i reguleringsplanen, samt at parkering for hyttefelt rode 4 må tilsvarende sikres i planen. Vi tar dette med LPO.

Vi vil gjennom reguleringsbestemmelser sikre at overvann ivaretas, og står ved det forhold at vi skal bidra til å rydde opp i dagens noe uheldig overvannssituasjon i hyttefeltet. Vi skal sørge for tiltak, slik dere påpeker, at overvannet i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på boligeiendommen. Vi ønsker å tilrettelegge for i størst mulig utstrekning «åpne løsninger», og komme tilbake til et prosjekt overvann som en del av detaljprosjekteringen av infrastrukturen etter vedtatt reguleringsplan. Vi skal se på allerede nå, om vi behøver å sikre traseen for overvann i reguleringsplanen.

Tallet på utgravet masse 40 000 m³ virker noe høyt. Vi vil jobbe med massebalansen som en del av byggetiltaket, og håper i størst mulig utstrekning å håndtere massen lokalt på Storøya. Noe av massen kan gå med til å fylle opp i småbåthavna, muligens noe ved utvidelse av vegen, noe masse ønsker vi ved etablering av turstier, og noe må nok kjøres helt vekk.



Vi er enige i at arealer regulert til LNF på sørsiden av gårdsveien må opprettholdes som fritt tilgjengelige turområder. Vi mener dog at en mini solcellepark innenfor eksisterende LNF-område ikke hindrer et godt tilgjengelig turområde. Solcellene er ellers planlagt etablert over parkeringsarealer. Arealet her er nøye pekt ut, nettopp fordi det etter vår mening ikke ødelegger naturverdier og turmuligheter, gir tilfredsstillende solforhold, ligger i passe avstand til det øvrige, gir mulighet for tilfredsstillende mengde energi (opp mot 1 MWp), og bør heller ikke være til visuell sjenanse for hverken hytter eller boliger. Vårt mål er at håndteringen av strøm innenfor eget energiområde kan komme til glede for hyttefolket, ved ladning av elbiler.

Meningen er at oppfylling skal sikre oss mot 200-årsflommen. Slik sett er nok illustrasjonene av øya sett fra sjøside ikke riktige her, slik dere påpeker. Vi bekrefter at terrenget i eksisterende kjørevei og parkering/båthavn må heves ca 70 – 80 cm på grunn av flomsikring, til ca 20 cm over «Hans».

Vi skal sørge for at en utsettingsrampe for båter blir bra og tilgjengelig, det er i alles interesse.

Vinterlagringsplass for fritidsbåtene må det finnes en løsning på, da dette ikke blir mulig hverken i småbåthavna eller på parkeringsplassene. Det arbeides med å finne løsninger på dette oppe ved gården, men har ikke landet dette helt enda.

Vi fortsetter denne gode dialogen, og tar gjerne et oppfølgende møte. Vi kan invitere med vår planfaglige ansvarlige fra LPO. Det kan ratt også være mulig at vi får med oss sakshandler i kommunen med i møtet, vi kan i alle tilfeller invitere han.

Med vennlig hilsen,
for Fossen Utvikling AS

Frederik W Skarstein
Tlf: 41 278 278
Mail: frederik@fres.as