

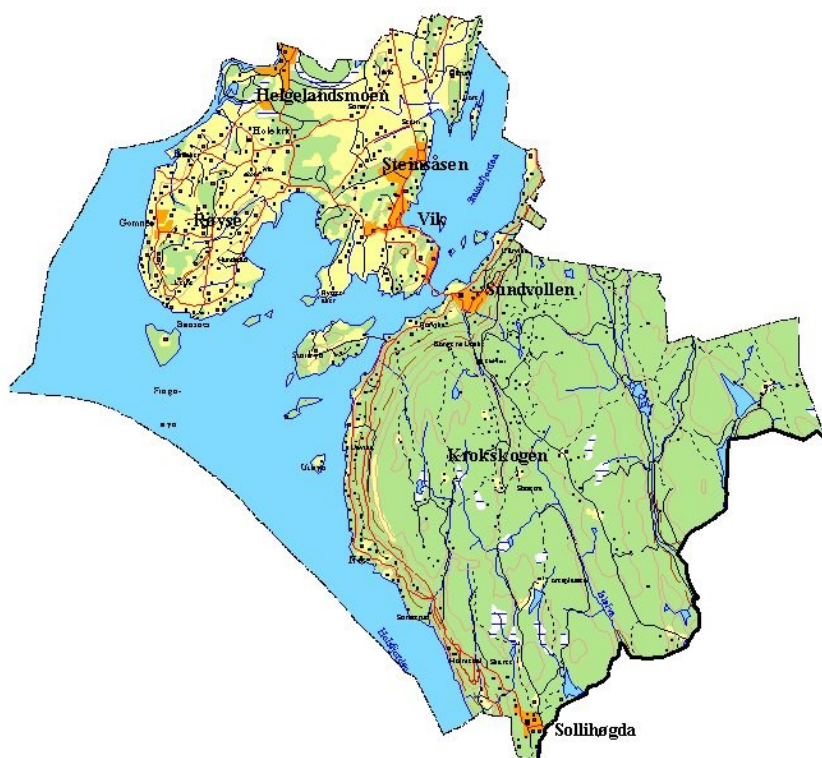


Hole kommune

Kommuneplanen

○ arealdelen - 2009- 2019

Vedtatt 02.02.2009.



● *tekstdelen*

→ *planbeskrivelse*
→ *bestemmelser.*

Innhold

1. Innledning	4
1.1 MÅLSETTING OG INNHOLD	4
1.2 ORGANISERING, PROSESS OG ANSVAR	5
1.2.1 Styringsgruppe	5
1.2.2 Informasjon og medvirkning	6
1.3 PLANGRUNNLAG	6
1.3.1 Hva omfatter materialet?	6
1.3.2 Satsingsområder	6
1.3.3 Visjon	6
1.3.4 Hovedmål i samfunnsdelen.	8
1.3.5 Nøkkeltall	9
2. Befolkningsutvikling	9
2.1 BEFOLKNINGSVEKST:	9
2.1.1 Forventet utbygging i 2008.	10
2.1.2 Forventet utbygging i 2009.	11
2.1.3 Forventet utbygging i 2010	12
2.1.4 Forventet utbygging i 2011	12
2.1.5 Forventet utbygging i 2012	13
2.1.6 Forventet utbygging i 2013	14
2.1.7 Forventet utbygging i 2014	14
2.1.8 Etter ny E-16 eller nytt kryss ved Sundvollen	15
2.2 SKOLESTRUKTUR I HOLE	15
2.3 ALDERSFORDELINGEN	18
3. Statlige og fylkeskommunale føringer	19
3.1 FORHOLDET TIL FYLKESPLANEN FOR BUSKERUD	19
ANDRE FØRINGER	19
3.2.2 Nasjonal transportplan (NTP) 2006 – 2015	19
3.2.3 Rikspolitiske retningslinjer (RPR)	19
3.2.4 Vernebestemmelser for Tyrifjorden	20
3.2.5 Vernebestemmelser for vassdrag på Krokskogen	20
3.2.6 Igangsatt prosess vedr. verneplan for våtmarksområder i Tyrifjorden.	20
4. Utvikling av de ulike områder.	20
VIK SOM KOMMUNESENTER	20
SUNDVOLLEN OMRÅDET.	21
SOLLIHØGDA.	21
FRA ELSTANGEN MOT NES.	21
RØYSEHALVØYA	22
HELGELANDSMOEN	22
HURUMGRENDA	22
HOLE'S SÆREGNE NATUR- OG KULTURLANDSKAP	23
5. utfordringer og strategier	24
5.1 TEMAKART	24
5.2 GRØNTSTRUKTUR	24
5.2.1 Friluftsliv og rekreasjon	24
5.2.2 Sikring av grøntstrukturen i kommuneplanen	25
”DET GODE LIV” BASERT PÅ KULTUR OG NATUR.	26
BARN- OG UNGES INTERESSER.	26
NÆRINGSUTVIKLING.	27
5.5 HELSE	28
5.6 BÆREKRAFTIG UTVIKLING	28
5.6.1 Bærekraftig arealpolitikk	28

5.6.2	<i>Oppfølging av bærekraftig utvikling i arealplanleggingen:</i>	29
5.7	BEREDSKAPSHENSYN I KOMMUNEPLANEN	30
5.8	UTBYGGING OG UTVIKLINGSRETNING	30
	OPPFØLGING AV KOMMUNEPLANARBEIDET.	30
5.9.1	<i>Sjekkliste.</i>	30
5.9.2	<i>Miljømelding:</i>	31
5.9.3	<i>Boligsosial handlingsplan:</i>	31
5.9.4	<i>Konsekvenser av vekst.</i>	31
5.9.5	<i>Flerbruksplan:</i>	31
5.9.6	<i>Temaplan for grønnstruktur:</i>	31
5.9.7	<i>Kortversjon av kommuneplan.</i>	31
5.10	AREALKATEGORIER BENYTTET I PLANEN	31

6. Rettsvirkning og bestemmelser 32

6.1	VIRKNINGER AV VEDTATT PLAN	32
6.2	BRUK AV DISPENSASJON	33
6.3	INNLØSNING / ERSTATNING	33
6.4	PLANBESTEMMELSER	33
	KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER OG VEILEDENE RETNINGSLINJER.	33
	VEILEDENE RETNINGSLINJER FOR BYGGEOMRÅDENE (IKKE JURIDISK BINDEDE)	36

1. INNLEDNING

Arbeidet med rullering av arealdelen av kommuneplanen startet våren 2006 og er en oppfølging av samfunnsdelen av kommuneplan 2006 – 2017 som ble vedtatt av kommunestyret den 11.12.06.

Ny arealdel av kommuneplan avløser kommuneplan for 2003 – 2014.

Kommuneplanarbeidet har foregått etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Nytt i denne sammenheng er forskriften om konsekvensutredning som trådte i kraft 10.04.05, og som krever at kommunen skal utarbeide planprogram for planprosessen og gjøre konsekvensutredning for endringer på plankartet.

Arbeidet med samfunnsdelens **overordnede mål og retningslinjer** skal gi nødvendige styringssignaler i forhold til arbeidet med arealbruk og naturressurser i kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med forrige revisjon av arealdelen i 2003, hadde det gått tilnærmet 16 år siden planen sist ble revidert. Dette medførte at det i denne planprosessen ble tatt inn mange nye boligområder. Det er nå utarbeidet reguleringsplan for de fleste av disse boligområdene, og kommunen opplever derfor en høy og stadig stigende befolkningsvekst.

I forbindelse med nytt revisjonsarbeid ble det derfor foreslått et begrenset antall nye boliger, men heller lagt vekt på å styre veksten i harmoni med annen infrastruktur og tjenesteyting. Det er også lagt vekt på å legge premisser for hva det enkelte utbyggingsområde skal inneholde.

Representantene fra Plan- og miljøstyret har fungert som styringsgruppe for planprosessen. Administrasjonen har forberedt arbeidet gjennom en egen arbeidsgruppe. For å imøtekomme plan- og bygningslovens krav til medvirkning har planprosessen blitt offentliggjort gjennom et eget planprogram som har vært ute til offentlig høring.

1.1 Målsetting og innhold

Kommuneplanens arealdel

Gjelder vanligvis for 12 år av gangen og inntil ny plan foreligger. Båndlagte områder har begrenset rettsvirkning i 4 år. Arealdelen bør rulleres minst en gang i hver valgperiode. Målene for samfunnsutviklingen skal gjenspeiles i den arealbruk kommunen legger opp til.

Skissen på neste side viser forholdet mellom kommuneplanens langsiktige del (måldelen og arealdelen).

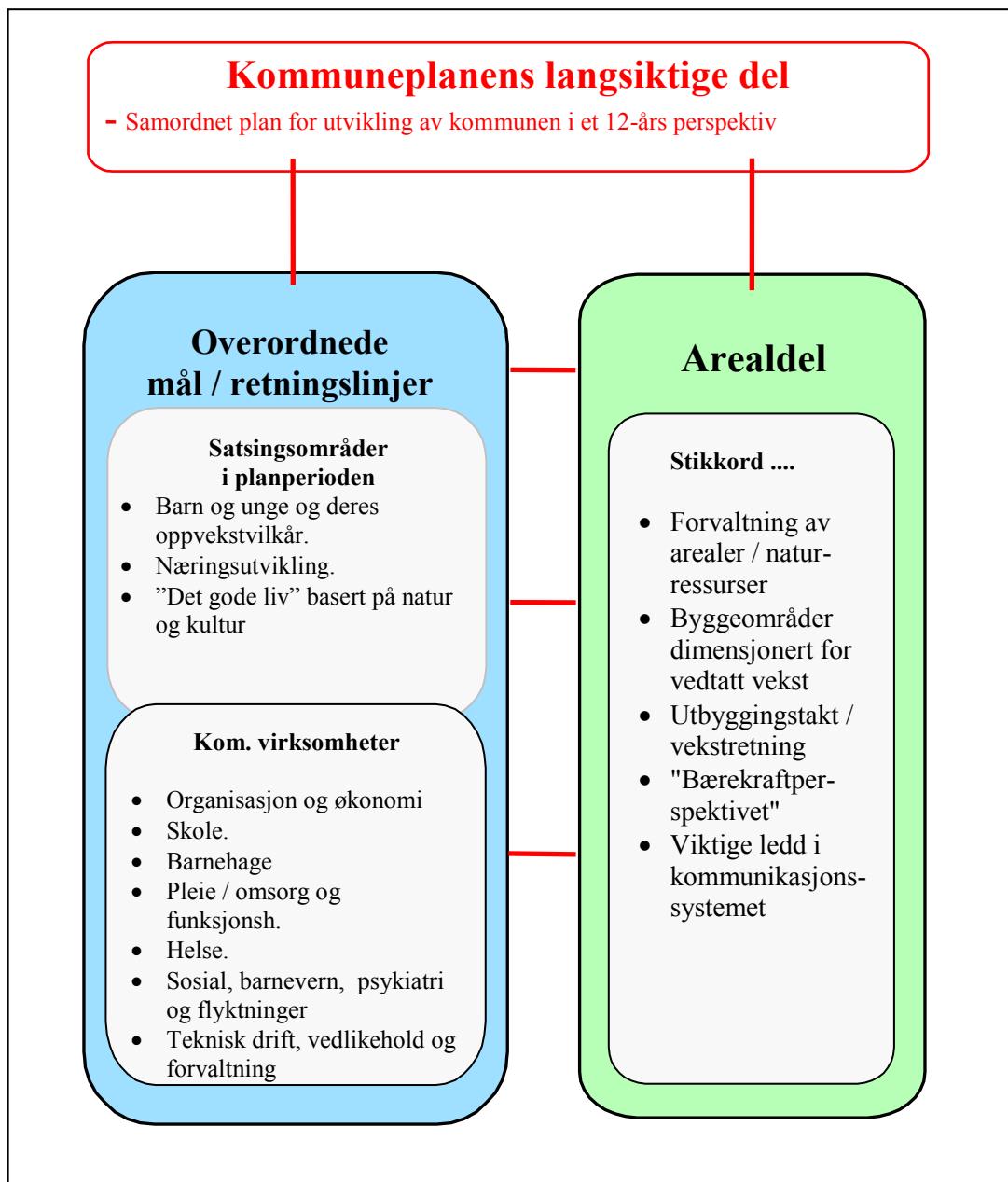


Fig. 1: Oppbygging av kommuneplanens langsiktige del og arealdelen.

1.2 Organisering, prosess og ansvar

1.2.1 Styringsgruppe

Plan- og miljøstyret har vært styringsgruppe for arbeidet. Det er avholdt en rekke møter i styringsgruppa der faglige vurderinger har vært drøftet og synspunkter gitt til kjenne. Administrasjonen har tatt opp aktuelle problemstillinger i egne notater. Disse notatene sammen med målene i samfunnsdelen har vært grunnlaget for administrasjonens anbefaling for endringer i planen.

1.2.2 Informasjon og medvirkning

Det er utarbeidet et planprogram som skal sette rammer og premisser og klargjøre formålet med kommuneplanrevisjon. Planprogrammet ble vedtatt og lagt ut på høring. For å oppnå størst mulig medvirkning ble det foretatt en bred høring av planprogrammet, hvor flest mulig aktører ble gitt mulighet til å komme med innspill og kommentarer til revisjonsarbeidet. Høringsuttalelser og merknader er blitt lagt til grunn for den videre prosess.

Revisjonsarbeidet ble presentert for sektormyndighetene i planforum 14.12.06. Hovedtemaene for møtet var planprosess, spredt boligbygging og problemer knyttet til E-16

Rådmannen har det administrative ansvaret for planleggingen. Det praktiske utredningsarbeidet er utført av en bredt sammensatt prosjektgruppe bestående av representanter fra fagmiljøene i kommunen og med Hans Tollef Solberg som prosjektleder.

1.3 Plangrunnlag

1.3.1 Hva omfatter materialet?

I tillegg til gjeldende kommuneplan for perioden 2003 - 2014 ligger flg. materiale til grunn for foreliggende forslag til kommuneplan:

- Samfunnsdelen av kommuneplan 2006 –2017 vedtatt 11.12.06.
- Vedtatt planprogram med høringsuttalelser
- Diverse notater utarbeidet av administrasjonen vedrørende befolkningsvekst, bærekraftig utvikling, barn- og unge, næringsutvikling, grønnstruktur, forebyggende helse, strandsoner, kulturminner samt natur- og landskapsmessige vurderinger.
- Nasjonale og regionale føringer

1.3.2 Satsingsområder

Samfunnsdelen av kommuneplan har utpekt 3 satsingsområder for kommuneplanperioden.

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. <i>Barn og unge og deres oppvekstmiljø.</i>2. <i>Næringsutvikling.</i>3. <i>"Det gode liv" basert på natur og kultur.</i> |
|--|

I forbindelse med arbeidet for ny arealdel er det lagt vekt på å følge opp satsingsområdene som er vedtatt i samfunnsdelen.

1.3.3 Visjon

Vedtatte visjoner og overordnede mål er å forstå som rammebetingelser for arbeidet med kommuneplanrevisjonen.

Kommunestyrets vedtok i sak K-010/07 ny visjon for Hole kommune.

Visjon:

Hole – eventyrlig fortid – eventyrlig framtid.

1.3.4 Hovedmål i samfunnsdelen.

Hovedmål:

- Det skal legges vekt på tiltak som styrker Hole som egen kommune. Likevel skal en fortsette samarbeide om rasjonelle løsninger over kommunegrensene.
- Bærekraftig utvikling skal være en premiss for utviklingen i Hole der det legges vekt på en balanse mellom vekst og vern, slik at ikke natur- og kulturverdiene forringes for fremtidige generasjoner. Det skal utarbeides en miljømelding som revideres hvert år.
- Gjennomsnittlig befolkningsvekst skal være maksimalt 2% pr. år i planperioden som tilsier en samlet vekst i planperioden på tilnærmet 25%.
- Vik skal fortsatt være kommunesenteret i Hole. Offentlige- og private tjenestetilbud skal fortrinnsvis orienteres til Vik sentrum.
- Veksten skal for en stor del skje gjennom fortsatt utvikling av Vik og Sundvollen til harmoniske og gode tettsteder. Det skal legges vekt på gode og attraktive private og offentlige servicetilbud samt trygge oppvekstvilkår for barn og unge.
- Det skal også legges til rette for boligbygging i andre deler av kommunen, herunder spredt boligbygging, der forholdene ligger til rette for det, - nærmere vurdering foretas i kommuneplanens arealdel.
- Utbygging utenfor sentrumsområdene på Vik og Sundvollen bør i hovedsak bygges som frittliggende eneboliger. Kommunen skal stille krav til estetikk, tomtestørrelse og miljø i forbindelse med utbygging av disse områdene.
- I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel skal trafikkforholdene på Sundvollen vurderes.
- En videreutvikling av Sollihøgda er ønskelig i løpet av planperioden.
- Det bør legges til rette for at fritidsboliger kan omgjøres til helårsboliger i områder der mesteparten av bebyggelsen er helårsboliger.
- Kommunen skal gjennom aktiv motivering av lokalsamfunnet, lag og foreninger og annen frivillighet, arbeide for å styrke samfunnsengasjementet og skape et inkluderende samfunn hvor ingen faller utenfor.
- Natur og kulturverdiene i Hole skal være et viktig element for trivsel, trygghet, helse og livskvalitet. Dette skal skje gjennom aktiv forvaltning, bærekraftig bruk og tilrettelegging.
- Det skal arbeides målrettet med å tilføre kommunen ny næringsvirksomhet. Kommunen skal legge vekt på nettverksbygging med næringslivet og sørge for at det er disponible næringsarealer for ny virksomhet.
- Det skal være et bevisst engasjement rettet mot barn- og unge og deres oppvekstvilkår og spesielt på ungdom mellom 13 til 19 år.
- Det skal arbeides for å styrke kommunens økonomi, slik at det lar seg gjøre å videreføre prioriterte tjenester på et tilfredstillende nivå.

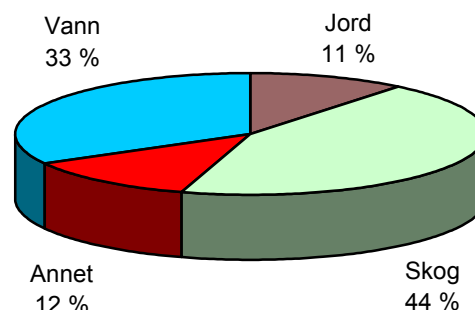
1.3.5 Nøkkeltall

- Geografi

Hole kommune grenser i nord til Ringerike kommune, i øst til Bærum kommune, i syd til Lier kommune og i vest til Modum kommune.

Samlet areal utgjør ca. 203 km² og fordeler seg slik :

Jordbruk	22 km ²
Produktiv skog	89 km ²
Annet landareal	25 km ²
Vann	67 km ²
SUM	203 km ²



2. BEFOLKNINGSUTVIKLING

2.1 Befolkningsvekst:

Den gjennomsnittlige befolkningsveksten i planperioden skal ikke overstige 2% pr. år. For perioden 2007 til 2018 tilsier dette en tilnærmet vekst på 25%. Veksten er i hovedsak basert på områdene i og rundt Vik og Sundvollen. Nordre og Nedre Rudshøgda omfattes her av områdene rundt Vik og Elstangen omfattes av områdene rundt Sundvollen.

For å kunne sette befolkningsveksten i kommunen i et lengre perspektiv, viser tab. 1 utviklingen etter 1960.

	1960	1970	1980	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Innbyggertall pr. 01.01. hvert år	2991	3593	3998	4485	4630	4901	4972	5035	5117	5100	5199	5229	5307	5436	5622
Gjennomsnittlig årlig endring i forhold til foregående kolonne -%	-	+1,9	+1,1	+1,1	+0,6	+1,4	+1,4	+1,3	+1,6	-0,3	+1,9	+0,6	+1,5	+2,4	+3,4

Kommentarer:

Etter en kraftig befolkningsøkning på ca. 2 % på 60-tallet, stabiliserte veksten seg på i overkant av 1 % på 70- og 80-tallet . I 5-års perioden 1990-95 ble veksten halvert til ca 06 %. I perioden 1995 til kommuneplanen ble vedtatt i 2003 hadde vi igjen en relativt høy vekst på gjennomsnittlig 1,2 % til tross for at det i denne perioden ikke var spesielt tilrettelagt for nye boligområder. I forbindelse med kommuneplanrevisjonen i 2003 ble det lagt inn ca 540 nye boenheter. Før nye reguleringsplaner var på plass avtok nå veksten noe, men etter hvert som stadig flere reguleringsplaner blir vedtatt øker nå veksten jevnt.

Prognose for befolkningsvekst i Hole.

År	Forventet vekst	Folketall pr. 01.01.	Forventet vekst i %
2008	273	5622	4,86
2009	175	5895	2,97
2010	207	6070	3,41
2011	248	6277	3,95
2012	145	6525	2,22
2013	178	6670	2,67
2014	167	6848	2,44

(Prognosen er basert på forventet utbyggingstidspunkt for regulerte og ikke regulerte områder. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer i boligmarkedet)

2.1.1 Forventet utbygging i 2008.

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttmannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Areal (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antall personer	Antatt utb. år.
Sundvollen m. omland		blokk 1		4LL	GP	4 LL		10	2008
	Baskerud-berget			2EB	GP	2 EB		5,4	2008
Kroksund	Kroksund	B28		5 EB	GP	5EB		13,5	2008
Vik	Trekanten			22LL	GP	22LL		55	2008
	Marit Bihli	B32	5	3	GP	3 EB		8,1	2008
	Koksrud tunet	B40	20	34 rekke	GP	34rekke		91,8	2008
	Rud gård	B45	22	16rekke	GP	16rekke		43,2	2008
Helgelands moen	Motunet			16rekke	GP	16rekke		43,2	2008
	Kastebakken			1 EB	GP	1 EB		2,7	2008
Sum						103EB/LL/r		272,9	

Kommentar:

Ved utbygging av de boenheter som fremkommer i diagrammet over tilsvarer dette en vekst på **4,8 %**.

Ingen av de områdene som er forventet utbygget i 2008 er regulert av rekkefølgebestemmelser for utbyggingstakt. Det vil med andre ord være markedet som bestemmer hvor mange boenheter som bygges.

2.1.2 Forventet utbygging i 2009.

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttemannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Area l (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antal personer	Antat t utb. år.
Nes	Brede Johbraaten	B19	2	1 EB			1EB	2,7	2009
Sundvollen m. omland	Elstangen	Tomter		12 EB	GP	12EB		32,4	2009
	Elstangen		1		Ny K.plan		1 EB	2,7	2009
<i>Kroksund</i>	Kroksund	B28		8 EB	Igangsatt plan		8 EB	21,6	2009
Vik	Thorsen/Schøller	B38	4	4	Igangsatt plan		4EB	10,8	2009
	Rudshøgda Syd	B43	10	14EB rekke	GP	14EB/ rekke		37,8	2009
	Rudshøgda Nord (flere eiendommer)	B44	50	23EB/ rekke	GP	23EB/ rekke		62,1	2009
Helgelands moen	Kasteballen	B49	6	2 EB	Delvis GP		2 EB	5,4	2009
Sum						49EB/ rekke	16 EB	175,5	

Kommentar:

Med en forventet vekst i 2009 på 175 nye innbyggere tilsvarer dette en prosentvis vekst på **3,0%**. For 16 av eneboligene vil det være rekkefølgebest. for utbyggingstidspunkt. Her vil kommunen som planmyndighet kunne utsette utbyggingen.

2.1.3 Forventet utbygging i 2010

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttmannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Areal (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antal personer	Antatt utb. år.
Røyse7	Svendsrud	B1	5	2 EB	GP (gjeld.plan)	2EB		5,4	2010
		B2	20	10 EB	igangsatt RP		10EB	27	2010
	Svingerud	B5	4	1 EB	GP	1EB		2,7	2010
	Røyse treningscent.			3 LL	Ny K. plan		3 LL	7,5	2010
	Drange	Bruks edring Hytte/bolig		1 EB	Ny K. plan		1 EB	2,7	2010
	T.Skryten		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2010
Nes	Lien gård		2	2 EB	Ny K. plan		2 EB	5,4	2010
	Engene		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2010
	Hans Hurum		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2010
Sundvollen m. omland	Elstangen	BK3		8 rekke	GP	8 rekke		21,6	2010
	Arild Løken	B37	5	6	Igangsatt plan		6EB	16,2	2010
	Inger J. Danielsen	B42	3	6	Delvis GP		6EB	16,2	2010
	Rudshøgda Syd	B43	10	13EB/ rekke	GP	13EB/ rekke		35,1	2010
	Rudshøgda Nord (flere eiendommer)	B44	50	22EB/ rekke	GP	22EB/ rekke		59,4	2010
Sum						46 EB/ LL/rek	31 EB/ LL/rek	207,3	

Kommentar:

Forventet befolkningsøkning i 2010 er ca 200 personer tilsv. ca 3,4 % vekst. For ca 40 % av boligene er det i reguleringsplanen rekkefølgebest. for utbyggingstidspunkt.

2.1.4 Forventet utbygging i 2011

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttmannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Areal (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antal personer	Antatt utb. år.
Nes	Sverre Hoftun	B51	2	1 EB			1 EB	2,7	2011
	Utstranda		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2011
	Utstranda	Br.endring hytte/bolig	1	1 EB	Ny K.plan		1EB	2,7	2011
	Utstranda		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2011

	Christensen								
Sundvollen m. omland	Elstangen	BK4		16rekke	GP	16rekke		43,2	2011
Vik	Kari Gomnes	B35	13	5			5EB	13,5	2011
	Olav Reistad	B41	25-30	30			30EB/LL	78	2011
	Rudshøgda Syd	B43	10	13EB/rekke	GP	13EB/rekke		35,1	2011
	Rudshøgda Nord (flere eiendommer)	B44	50	22EB/rekke	GP	22EB/rekke		59,4	2011
Røyse	V.Røyse skole		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2011
	M.B. Braathen	Bruksendr. Hytte/bolig	5	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2011
	H. Hurum		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2011
Sum						43 EB/rekke	42 EB/LL	248,1	

Kommentar:

Forventet befolkningsøkning i 2011 er ca 250 personer tilsv. ca 3,9 % vekst. For ca 50 % av boligene er det i reguleringsplanen rekkefølgebest. for utbyggingstidspunkt.

2.1.5 Forventet utbygging i 2012

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttemannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Areal (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antall personer	Antatt utb. år.
Røyse	Svensrud	B3	2	1 EB	igangsatt RP		1EB	2,7	2012
	Svensrud	B4	2	4 EB	igangsatt RP		4 EB	10,8	2012
	Svingerud	B6	1	1 EB	GP	1EB		2,7	2012
	O.J.Moe		1	1 EB			1 EB	2,7	2012
	K.Andreassen		7	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2012
	Connie Vedal	Hytte/Bolig	1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2012
	G.Tolpinrud		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2012
Nes	Gundersen	B50	3	2 EB			2 EB	5,4	2012
Sundvollen m. omland	Elstangen	BK1		25rekke	GP	25 r		67,5	2012
	Baskerud-berget			1EB	GP	1 EB		2,7	2012
Vik	Rudshøgda Nord (flere eiendommer)	B44	40	16 EB Bruksendr hytte/bolig	GP	16 EB		43,2	2012
Sum						43 EB/rekke	11 EB	145,8	

Kommentar:

Forventet befolkningsøkning i 2012 er ca 145 personer tilsv. ca 2,2 % vekst. For ca 20 % av boligene er det i reguleringsplanen rekkefølgebest. for utbyggingstidspunkt.

2.1.6 Forventet utbygging i 2013

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttemannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Areal (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antall personer	Antatt utb. år.
Røyse	Leine	B12	7	5 EB	GP	5 EB		13,5	2013
	R. Nyquist		1	1 EB	Ny K.plan		1 EB	2,7	2013
Hurum-grenda	J.A. Hurum		1	1 EB	Ny K.plan		1EB	2,7	2013
Sundvoll n m. omland	Elstangen	BK 2		40rekke	GP	40rekke		108	2013
Helgelandsmoen	Næringspark (bolig)		37	38 EB/ rekke	Igangsatt plan		19 EB	51,3	2013
Sum						45 EB/ rekke	21 EB	178,2	

Kommentar:

Forventet befolkningsøkning i 2013 er ca 180 personer tilsv. ca 2,7 % vekst. For ca 30 % av boligene er det i reguleringsplanen rekkefølgebest. for utbyggingstidspunkt.

2.1.7 Forventet utbygging i 2014

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttemannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Areal (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antall personer	Antatt utb. år.
Sundvoll n m. omland	Elstangen	Blokk 2		18 LL	GP	18 LL		45	2014
		Blokk 3		26LL	GP	26 LL		65	2014
Vik	Egil Ludmann	B34	4	2			2EB	5,4	2014
Helgelandsmoen	Næringspark (bolig)		37	38 EB/ rekke	Igangsatt plan		19 EB	51,3	2014
Sum						44 LL	21 EB	166,7	

Kommentar:

Forventet befolkningsøkning i 2014 er ca 170 personer tilsv. ca 2,4 % vekst. For ca 32 % av boligene er det i reguleringsplanen rekkefølgebest. for utbyggingstidspunkt.

2.1.8 Etter ny E-16 eller nytt kryss ved Sundvollen

EB = Enebolig

LL = Leilighet

Rekke = to- til åttmannsboliger

Område	Navn/evt. grunneiere	Felt navn	Areal (daa)	Antall boliger.	Arealbruk bygger på	Ikke rekkef. best.	Rekkef. best.	Antall personer	Antatt utb. år.
Sollihøgda	Astrup/Lerfaldet	B18	25	12 EB	igangsatt men ikke vedtatt reg.pl.		12 EB	32,4	Etter ny E-16
	Astrup		30	30 EB	Ny K.plan		30 EB	81	Etter nyE16
Sundvollen m. omland	Langerud Mortensen	B21	7	4 EB			4 EB	10,8	Etter E-16
	Kleivåsen	B22	13	39EB/LL	Igangsatt plan		39EB/LL	105,3	etter nytt kryss v Sundv.
	John Fekjær/Øvre Trøgslø	B27	23	15 EB	GP		15 EB	40,5	etter nytt kryss v Sundv.
	Rørvik		5	5 EB	Ny K plan		5 EB	13,5	etter nyE16

2.2 Skolestruktur i Hole

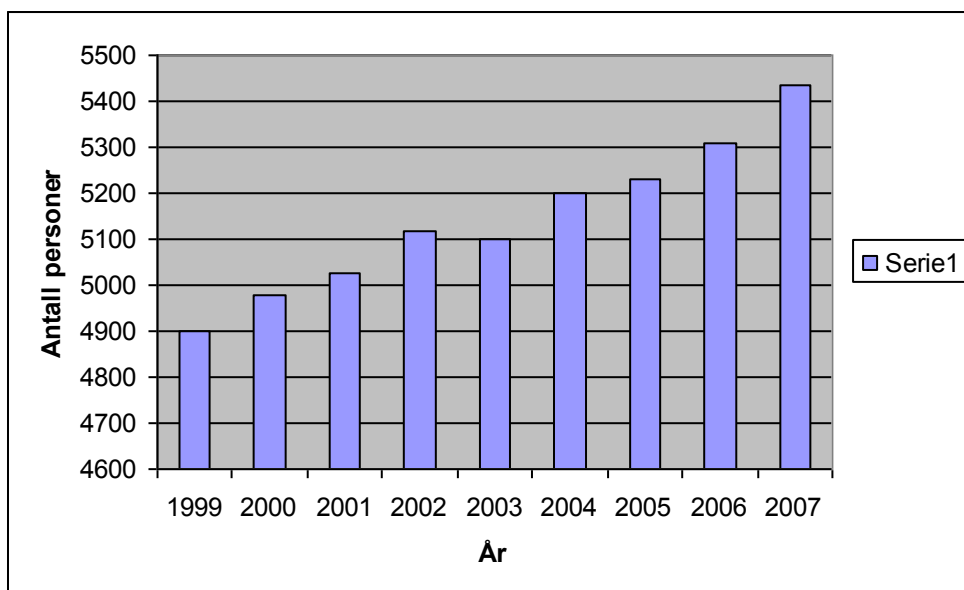
Som et overordna mål skal elevene i Hole kommune sikres en helhetlig grunnskoleutdanning fra 1. til 10. trinn. Læringsmiljøene skal være gode og tilrettelagt for den enkelte elev slik at han/hun opplever mestring og utvikling både faglig og sosialt.

Skolebygg og skoleområdet skal være utformet og i en slik tilstand at det tas hensyn til elevenes trygghet, helse, trivsel og ulike læringsarenaer.

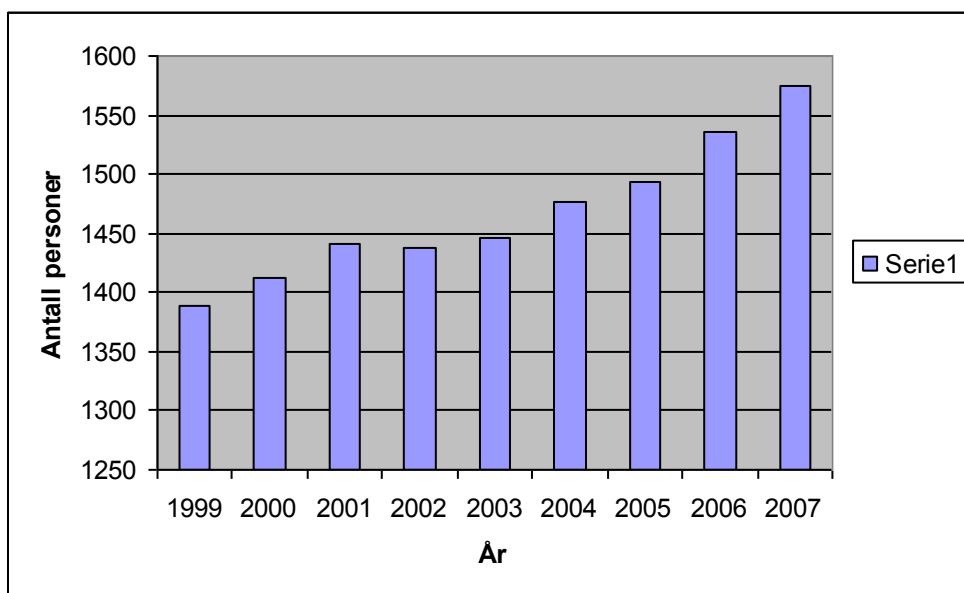
Det er derfor et klart mål å styre veksten i takt med skolekapasitet.

Søylediagrammene nedenfor viser befolkningsøkningen i de ulike skolekretser slik skolekretsene er inndelt i dag.

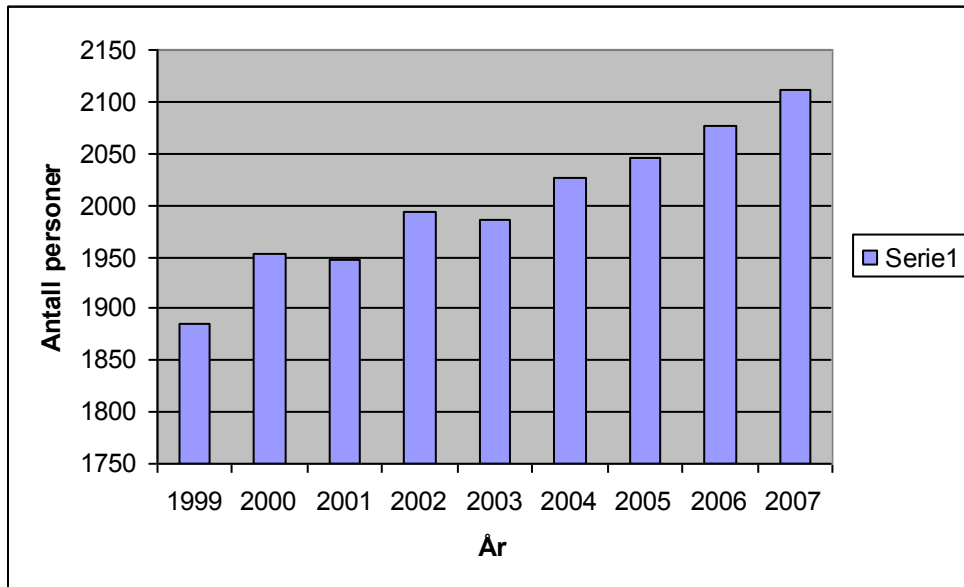
Hele kommunen.



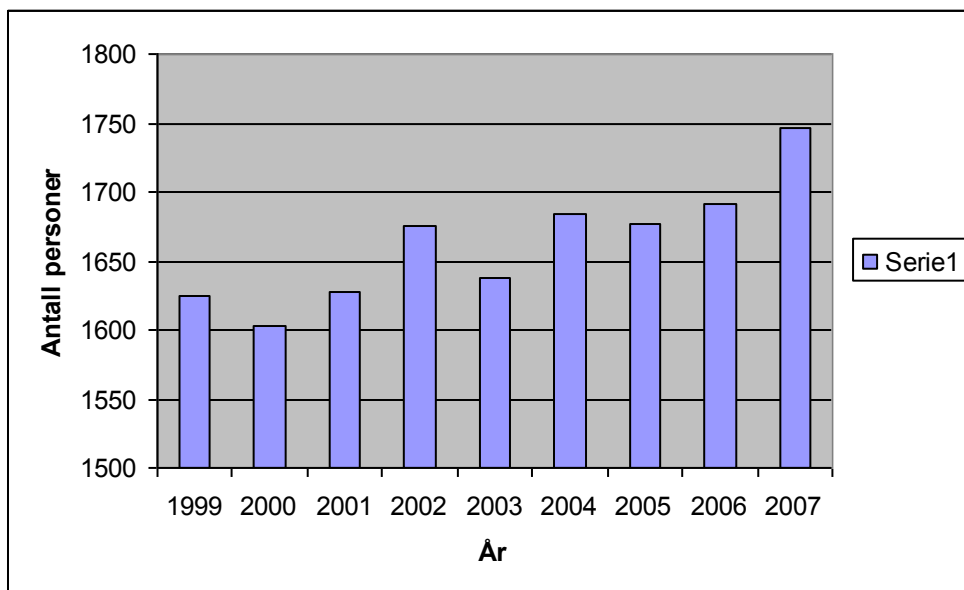
Sundvollen skolekrets.



Vik skolekrets:

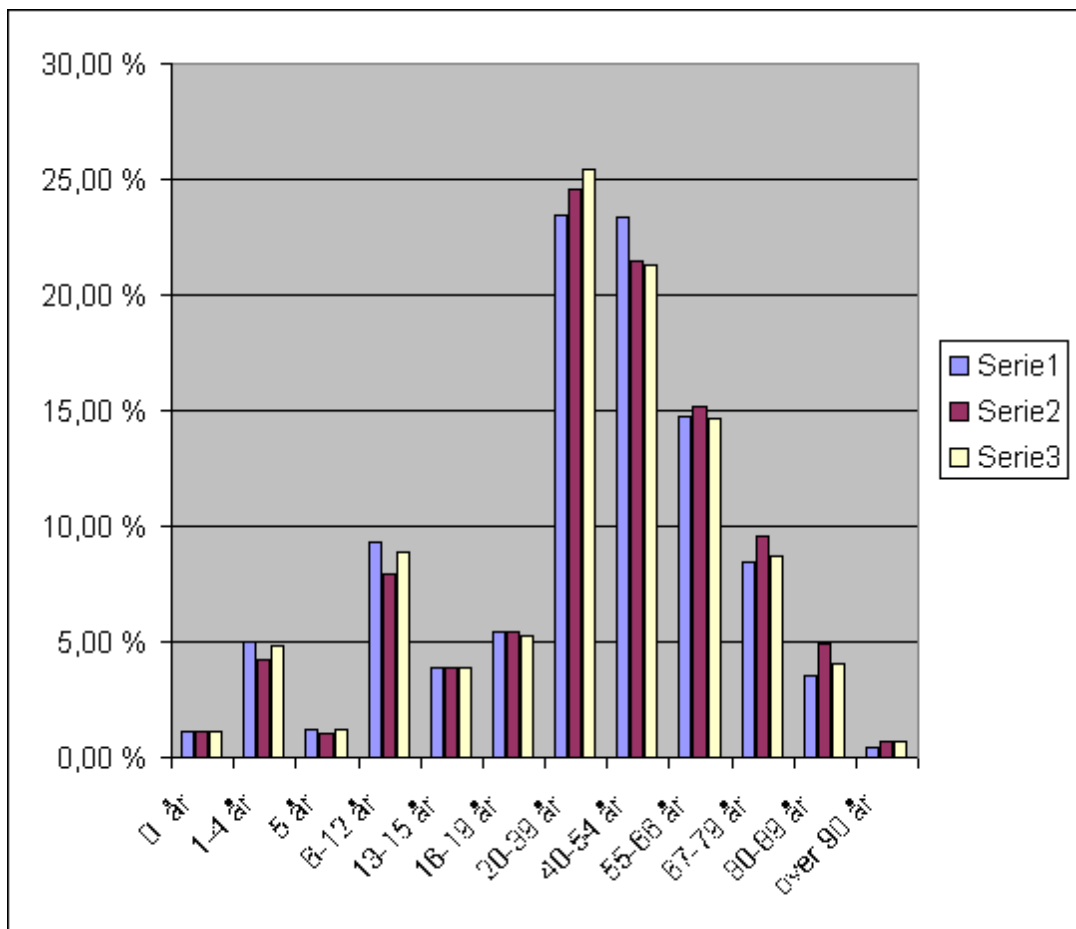


Røyse Skolekrets.



2.3 Aldersfordelingen

01.01.08.	Hole kommune	Ringerike kommune	Buskerud fylke
0 år	1,12 %	1,14 %	1,15 %
1-4 år	5,03 %	4,25 %	4,82 %
5 år	1,23 %	1,00 %	1,17 %
6-12 år	9,34 %	7,94 %	8,91 %
13-15 år	3,88 %	3,92 %	3,87 %
16-19 år	5,44 %	5,45 %	5,24 %
20-39 år	23,44 %	24,58 %	25,42 %
40-54 år	23,35 %	21,50 %	21,30 %
55-66 år	14,73 %	15,18 %	14,68 %
67-79 år	8,45 %	9,59 %	8,67 %
80-89 år	3,52 %	4,93 %	4,05 %
over 90 år	0,46 %	0,70 %	0,73 %



Sammenlignet med Ringerike og Buskerud Fylke har kommunen ikke veldig ulik alderssammensetning. Kommunen har noe høyere % av barn mellom 1 - 12 år sammenlignet med Ringerike og fylket. Aldersgruppen mellom 20 –39 og over 80 år er underrepresentert i Hole.

Yngre mennesker og barnefamilier representerer en vesentlig del av innflytterne i perioden 1995-2005. I denne perioden er over 30 % av de som flytter til kommunen i denne gruppens andel av befolkningen utgjør kun 13 %.

De siste 3-4 åra er det lagt til rette for en del mindre leiligheter. Dette vil igjen kunne øke tilveksten av eldre befolkningsgrupper.

3. STATLIGE OG FYLKESKOMMUNALE FØRINGER

3.1 Forholdet til fylkesplanen for Buskerud

Fylkesplanen for Buskerud 2005 –2008 ble godkjent av Miljøverndepartementet i 2005. Den angir 5 overordnede grep for utviklingen av Buskerud.

I nedre del av Buskerud er det lagt vekt på beliggenheten i forhold til Oslo- området med hensyn til samfunnsutviklingen.

I Hovedtrekk har fylkesplanen lagt vekt på følgende forhold:

- Det skal satses på by samfunnene Drammen Kongsbert og Hønefoss og utvikle disse til likeverdige regionale sentra med deres egenarter og fortinn.
- I øvre Buskerud skal det være fokus på natur og kulturbasert reiseliv.
- Generelt for hele fylket ønskes å utvikle Buskerud som en innovativ og attraktiv region, med økt fokus på verdiskapning, kompetanseutvikling, innovasjon samt forskning og utviklingsarbeid.
- Det blir lagt vekt på bærekraftig utvikling spesielt med tanke på et godt utbygget kollektivtilbud
- Som grunnlag for å videreutvikle et godt næringsliv, blir det lagt vekt på infrastruktur og da spesielt samferdsel.

For Hole kommune er presset fra Oslo en utfordring knyttet til arealplanlegging og samfunnsplanlegging. Med henvisning til fylkesplanen skal Hole Kommune imøtekomme dette presset med utgangspunkt i de muligheter dette gir, men også ivareta kommunens identitet og sørge for en bærekraftig utvikling.

Andre føringer

3.2.2 Nasjonal transportplan (NTP) 2006 – 2015

Det ble vedtatt kommunedelplan for ny E-16 trase forbi Sollihøgda og frem til Skaret i 2007. Videre ble det i 2007 utarbeidet reguleringsplan fjerning av veifyllinger ved Kroksund. I denne kommuneplanperioden vil trase for ny E-16 mellom Skaret og Hønefoss være et sentralt tema. Nasjonal transportplan for 2010 – 2019 er under utarbeidelse og forventes å kunne vedtas i årskiftet 2008/09.

3.2.3 Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

RPR er utarbeidet på mange områder. Dette er dokumenter som gir grunnleggende føringer på nasjonalt nivå og som alle forvaltningsnivåer må rette seg etter.

Følgende rikspolitiske retningslinjer er særlig viktig for i forhold til Hole kommunes arealplaner:

- RPR for barn og unge
- RPR for vernede vassdrag
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

3.2.4 Vernebestemmelser for Tyrifjorden

Tyrifjorden hører til vassdrag under verneplan I som er vernet mot kraftutbygging. I bestemmelsene heter det bl.a at:

Tyrifjorden har en regulerings høyde på 1,0 m mellom kote 62.00 og kote 63.00 i det nasjonale høydesystemet. Når vannstanden stiger over høyeste regulerte vannstand ved flom står lukene oppe og Tyrifjorden regnes som uregulert (sitat).

3.2.5 Vernebestemmelser for vassdrag på Krokskogen

Vassdragene på Krokskogen hører til vassdragene som er varig vernet gjennom verneplan 1. Området er vernet mot kraftutbygging.

Grensen mellom Oslomarkvassdragene og nedslagsfeltet til Tyrifjorden er vist i planen.

3.2.6 Igangsatt prosess vedr. verneplan for våtmarksområder i Tyrifjorden.

I 2007 igangsatte Fylkesmannen i Buskerud i oppdrag fra Direktoratet for Naturforvaltning en verneplanprosess for viktige våtmarksområder i Tyrifjorden.

4. UTVIKLING AV DE ULIKE OMRÅDER.

Vik som kommunesenter

Det er et hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel at Vik fortsatt skal være kommunesenteret.

Det ble i forrige kommuneplanperiode lagt stor vekt på å utvikle Vik som kommunesenter. Det ble lagt vekt på å styrke befolkningssentrasjonen rundt Vik, samt tilrettelegge for service og handel som styrket Vik sine sentrumsfunksjoner.

Status:

Flere av byggeområdene rundt Vik var i forrige kommuneplan vist som blanda formål bolig/næring. Mesteparten av disse områdene er blitt bygd ut til bolig og fremtidige disponible næringsarealer rundt Vik sentrum er redusert. I ny kommuneplan er derfor de resterende arealer med blanda formål bolig/næring gjort om til blanda formål Allmenntilrettelagt/næring. Dette for å styrke de service og foretningsfunksjoner et kommunesenter bør ha.

Utfordringer:

Siden Vik sentrum er utviklet med mange nye leiligheter har også behovet for tilrettelegging av grønnstrukturen økt. Det bør også på detaljplannivå tilrettelegges for foretnings/servicefunksjoner som øker attraktiviteten til Vik som kommunesenter. Trafikksikkerhet samt tilrettelegging for barn og unge bør også være tema for kommende planperiode.

En utfordring er også å gjøre en geografisk avgrensning av Vik som kommunesenter.

Det er igangsatt en stedsanalyse for Vik sentrum, hvor det vil legges vekt på geografisk avgrensning, grønnstruktur, sentrumsfunksjoner, trafiksikkerhet og barn- og unges interesse.

Sundvollen området.

Sundvollen har fått nytt oppvekstsenter hvor andre byggetrinn skal stå ferdig i 2009. Gjennom at befolkningstilveksten til området stadig vokser, øker også behovet for å stramme opp sentrumsfunksjonene.

På lang sikt vil trolig området fra Sundvollen og sørover være kommunens viktigste område for fremtidig boligbygging.

Status:

Det er igangsatt reguleringsplan for Sundvollen sentrum. Kun den del av reguleringsplan som angår utbygging av Sundvolden Hotell, pendlerparkering og noe annen infrastruktur er egengodkjent. Resterende del av igangsatt reguleringsplan for Sundvollen sentrum er satt ut i tid pga ikke tilfredstillende trafiksikkerhet med adkomst til E-16.

Utfordringer:

Adkomst til E-16 er en av hovedutfordringene for videre utvikling av Sundvollenområdet. Før ny E-16 er etablert er trolig rundkjøring alternativet til en mer trafiksikker adkomst.

I kommuneplanperioden bør det gjøres noe med adkomsten til E-16. Gjennom reguleringsplan for Sundvollenområdet er det viktig å stramme opp trafiksituasjonen og ha spesielt fokus på barn- og unges trafiksikkerhet. Bedre områdets grønnstruktur samt øke tilgjengelighet til fjorden bør også vektlegges i resterende reguleringsplanarbeid. For Sundvollenområdet skal det kunne legges det til rette for næringsutvikling som underbygger dagens hotellvirksomhet og eller har en turist/oplevelsesbasert karakter.

Sollihøgda.

Kommunen ønsker på sikt i en forsiktig grad å styrke Sollihøgda som lokalsamfunn. Etter at ny E-16 er bygget vil det åpnes opp for noen nye boliger. Det bør kunne åpnes opp for noen nærings/servicefunksjoner styrker lokalsamfunnets identitet og begrenser transportbehovet for lokalsamfunnet.

Eksisterende næringsområde bør på lang sikt kunne utvides i østover. Dersom det lar seg gjøre å fortette eksisterende næringsareal er dette ønskelig.

Sollihøgda er et regionalt viktig utfartsted for friluftaktiviteter spesielt i vinterhalvåret. Foruten Hole rekrutterer området mennesker fra Bærum, Oslo, Asker og Lier. Kommunen ønsker å tilrettelegge for denne type friluftaktiviteter. For området mot Høyemyr bør det derfor kunne legges til rette for mer parkering, samt mindre idrettsaktiviteter. Av denne grunn bør det gjøres en endring av markagrensa slik at området for tilrettelagt friluftaktiviteter ikke ligger innenfor markaområdet.

I planperioden bør det igangsettes en planprosess som i større grad ivaretar infrastrukturen for området.

Fra Elstangen mot Nes.

Området preges av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Svært få boliger eller fritidsboliger har tilfredstillende vann og avløp. Kommunen har kartlagt vann/avløpsforholdene for området og er i gang med prosjekt som vil skissere ulike løsninger på utilfredstillende forhold.

Det åpnes for noen nye spredte boliger i området. Det åpnes også for noen bruksendringer fra hytte til bolig der gitte kriterier er oppfylt.

Som vilkår for utbygging eller bruksendring settes blant annet krav om tilfredstillende vann og avløp.

Det legges i kommende kommuneplanperiode stor vekt på å finne løsninger for utilfredstillende vann- og avløpforhold.

Røysehalvøya

Røysehalvøya representerer et svært viktig kulturlandskap og inneholder mange kulturmiljøer med høy verdi. Området har blant annet av geologiske grunner et rikt biomangfold.

Jordbruksarealet på Røysehalvøya er dessuten av meget høy kvalitet og det gis derfor blant annet sterke sentrale føringer om å ta vare på jordbruksarealet.

Det legges likevel opp til noe spredt boligbygging på eksisterende større boligtomter i ny kommuneplan. Der gitte kriterier er oppfylt gis det også noen bruksendringer fra hytte til bolig.

Som vilkår for utbygging eller bruksendring settes krav om tilfredstillende vann og avløp.

Plankart samt retningslinjer til kommuneplan gir føringer for Frøshaugåsen og Leineåsen som viktige kulturlandskapsvernområder hvor det skal legges spesielt vekt på friluftinteressene.

Det er igangsatt en kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Hole hvor Røysehalvøya vil være en sentral del av denne.

Det skal legges spesiell vekt på å ivareta kulturlandskap, kulturmiljøer og landbruksinteresser for Røysehalvøya

Helgelandsmoen

Antall boliger knyttet til Helgelandsmoen har i forrige kommuneplanperiode hatt relativt stor vekst. Hovedfokuset har imidlertid vært å utvikle Helgelandsmoen som kommunens viktigste næringsområde.

Den delen av Helgelandsmoen som i dag er regulert til næring m.m. inneholder til sammen 35.000m² lokaler. Mesteparten av disse lokalene er i dag fylt opp med næringsaktivitet.

Vedtatt reguleringsplan for Helgelandsmoen åpner muligheten til å til sammen bygge 80.000m². I ny kommuneplan legges inn ytterligere 70.000m² nytt næringsareal.

(Hallingmessa og Hallingtunet)

Helgelandsmoen har derfor i kommende kommuneplanperiode et stort utbyggingspotensial på næringssiden.

I kommuneplanens bestemmelser og veiledende retningslinjer stilles det krav til at ny næringsvirksomhet sees i sammenheng med eksisterende. Videre legges det vekt på å ivareta de grønne verdier som området inneholder og spesielt de grønne verdiene mot elva.

En av de største utfordringene til virksomheten på Helgelandsmoen er dårlig standard på fylkesvei samt mangel på gang- sykkelvei fra Helgelandsmoen til Bottilrud i Norderhov.

Dessuten trengs det bedre adkomst til E-16 ved Bottilrudkrysset. Det bør derfor i kommuneplanperioden i samarbeid med staten, næringslivet og Ringerike kommune legges stor vekt på disse utfordringer.

Hurumgrenda

Det er i ny kommuneplan åpnet opp for 5 nye spredte boliger i Hurumgrenda.

Bakgrunnen for denne utvelgelsen har i noen grad vært muligheten til å koble seg til eksisterende KUR- anlegg. Det er i forbindelse med utvelgelsen av nye boligtomter lagt spesielt vekt på å unngå konflikt med landbruket samt at det ikke bygges nært inntil Hurumåsen som naturreservat.

Det bør vurderes at det gjøres en samlet regulering av de tomtene som ligger nært inntil hverandre.

Før bygging skal det settes krav til tilfredstillende vann og avløp.

Hole's særegne natur- og kulturlandskap

Hole har en svært særegen og rik natur som følge av en variert geologi og et godt klima i området. Marine leiravsetninger har gitt fruktbare jordbruksarealer i lavereliggende deler av kommunen. Hole ligger innenfor det geologene kaller «Oslofeltet». Mange områder i Hole er undervisningsområde for Universiteter og Høgskoler.

Geologi og vekstforhold gjør plantelivet svært rikt. Fuglelivet knyttet til fjorden er også meget rikt med et høyt antall arter. Lamyra og Averøya naturreservat ved Storelva, ligger innenfor «Ramsarkonvensjonen», dvs. at de er internasjonalt viktige våtmarksområder. Sammen med verneområdene Karlsrudtangen, Synneren og Juveren på Ringerike utgjør disse en del av Nordre Tyrifjorden våtmarkssystem. Norsk ornitologisk forening (NOF) har vært pådriver med å utvide antall vernede våtmarksområder i Hole og Ringerike. Ramsarkonvensjonens sekretariat ba i 1997 Fylkesmannen i Buskerud og Direktoratet for Naturforvaltning å følge opp NOF's verneforslag. I 2007 satte Fylkesmannen i Buskerud igang en ny verneplanprosess for våtmarksområdene i Tyrifjordvassdraget der flere områder er tatt med som vurderingsområde.

Kulturlandskapet i Holebygda er et levende landskap preget av jordbruk. Det har et stort biologisk mangfold. Røysehalvøya er av Direktoratet for Naturforvaltning klassifisert som et "Nasjonalt viktig kulturlandskap".

Hole har også mye gammel historie og det finnes mange spor etter denne historien i våre fortidsminner. I tillegg har vi mange viktige kulturmiljøer som for eks. bygningsmiljøene på gårdene, tun, hager og annen grønnstruktur som er viktig å ta vare på. Det er derfor igangsatt en kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer som skal være ferdig innen utgangen av 2009.

Forøvrig preges Hole av sin beliggenhet ved Tyrifjorden. Ca. 30 % av kommunens areal er ferskvann og Tyrifjorden og Steinsfjorden har stor betydning som kilde til rekreasjon, friluftsliv og fiske. I kommuneplanrevisjon er det lagt vekt på å tilrettelegge for innbyggernes tilgjengelighet til disse områdene.

Tyrifjorden er drikkevannskilde for store deler av Hole, Bærum og Asker kommuner, i tillegg til at det planlegges som hovedvannkilde for Oslo kommune.

Ca. 50 % av arealet i kommunen utgjøres av Krokskogen, et sagnomsust skogsområde med rik kulturhistorie. Arealene på Krokskogen ligger innenfor «Markagrensen» der det gjelder særskilte bestemmelser etter plan- og bygningsloven. Skogbruket på Krokskogen drives etter egne forskrifter (hjemlet i skoglovens § 17b). Det er igangsatt arbeid med en ny Markalov for naturområdene rundt Oslo og nærliggende kommuner. Markaloven vil være en særlov som erstatter gjeldene lovverk og forskrifter. Det er ikke endelig avgjort når ny lov trer i kraft.

17 områder i Hole er fredet som naturreservater med hjemmel i Naturvernloven. Dette utgjør ca. 5,5 km². Klimavernsonen på Svendsrudmoen (ca. 3 km²) er sikret mot flatehogst og utbygging i medhold av plan- og bygningsloven. Flere viktige områder for biologisk mangfold og/eller friluftsliv er dessuten gitt egne retningslinjer i kommuneplanen. I tillegg har kommunen meget god digital oversikt over en rekke fagtemaer.

Mange av Norgeshistoriens konger har tilknytning til Hole. Dette symboliseres ved fire kongekroner i kommunevåpenet for Halvdan Svarte, Sigurd Syr, Olav den Hellige og Harald Hardråde.

Både Pilegrimsleden og Den Bergenske Kongevei er lagt til rette med skiltopplysninger for vandrere. Ett av kommunens fineste kulturminner er Bønsnes kirke, bygget ca. 1100-1300. Krokkleiva ble fredet som veikulturminne i 1957.

Steinsletta er utpekt som et utvalgt kulturlandskap i Jordbruket. Steinsletta vurderes som en av de områdene på Østlandets flatbygder som har størst verdi mht kulturlandskap. Dette pga historie/arkeologi, geologi, biologi og autensitet. Det er laget en egen forvaltningsplan for Steinsletta som bør brukes aktivt ved behandlinger etter plan- og bygningsloven. Forvaltningsplanen setter ikke begrensninger innenfor ordinær landbruksdrift.

5. UTFORDRINGER OG STRATEGIER

5.1 Temakart

I en kommune som Hole med stort byggepress og mange viktige interesser knyttet til arealene, er kunnskapen om arealene vesentlig for å få til en god forvaltning. Kommunen har gjennom blant annet AREALIS-prosjektet fått tilgang til mange arealtemaer samtidig som den selv har utarbeidet mange temakart.

Kartene gir blant annet en oversikt over:

- Grøntstruktur
- Barnetråkk inkl. barnehager og skolers bruk av nærområdene.
- Viktig kulturlandskap
- Stier, løyper, offentlige og private friluftsområder, idrettsanlegg m.m.*
- Kulturminner
- Parkeringsplasser og utkikkspunkter.
- Viktige botaniske områder.
- Viktige områder for faunaen.
- Interesser innenfor 100 m beltet langs Tyrifjorden og Steinsfjorden.
- Digitale markslagskart
- Kart over vegsystemer
- Kart over vann- og avløpsanlegg.

Kommunen har forøkt å samle denne informasjonen på et eget kart slik at dette kan være et hjelpemiddel i forbindelse med detaljplanleggingen.

5.2 Grøntstruktur

Grøntstrukturen omfatter landbruksområder, skog og vann i kommunen. Å sikre en framtidig grønntstruktur som binder boligområder, friluftsområder og områder for fauna og flora sammen er helt vesentlig for å skape god bomiljøer og en bærekraftig utvikling. Temaene er mer eller mindre vevd inn i hverandre. I kommuneplanrevisjon er det lagt stor vekt på betydningen av de grønne verdiene for å gjøre Hole kommune til et godt sted å bo. Et av kommunens satsingsområder er derfor ”Det gode liv” hvor det er fokusert på innbyggernes trivsel, trygghet og livskvalitet med basis i naturen og kulturkvalitetene rundt oss. Det legges opp til å ta vare på disse kvalitetene og tilrettelegge for bruk. Grønntstruktur er derfor en viktig del av arealplanleggingen.

5.2.1 Friluftsliv og rekreasjon

I tråd med kommuneplanen skal de store friluftsliv- og rekreasjonsmulighetene sikres.

I friluftsliv og rekreasjonssammenheng er det lagt særlig vekt på følgende områder:

- Høydedragene Leineåsen, Frøshaugåsen og Gjesvalåsen.
- Klimasonen Mosmoen Svensrudmoen
- Strand og vannarealene i Steinsfjorden og Tyrifjorden
- Krokskogen

Kommunen legger stor vekt på kvaliteten av friluftsområdene innenfor markagrensa, men legger samtidig opp til å bygge opp en god infrastruktur som gjør at det blir enkelt å komme seg ut i marka. Det er derfor ønskelig å gjøre endringer av markagrensa på Sollihøgda nettopp for å åpne opp for en bedre infrastruktur.

Strandsonene i hele kommunen har særlig høy verdi som friluftsområder. Det vektlegges at strandsonene ikke bare skal være tilgjengelig for de få, men for allmennheten generelt.

Kulturlandskapet i Holebygda består av en høy andel dyrkamark med skogkledde åser i mellom. Dyrka mark skal ikke nedbygges, men også de skogkledde åsene har høy verdi for friluftsliv, biologisk mangfold og estetikk. Leineåsen og Frøshaugåsen har særlig verdi for Røyse og angis med egne retningslinjer i kommuneplanen. Det samme gjelder Gjesvalåsen som er et særdeles fint friluftsområde både for Vik- og Kroksund området. Gjesvalåsen foreslås derfor angitt på plankartet på samme måte som Leineåsen og Gjesvalåsen.

Følgende forutsetninger er lagt inn i planen:

Leineåsen, Frøshaugåsen og Gjesvalåsen er angitt som særlige viktige friluftsområder og Øvre Grøndokkvei fra Sundvollen til Retthellsetra vist som særlig viktig kulturhistorisk vei.

5.2.2 Sikring av grøntstrukturen i kommuneplanen

Forvaltning av kulturlandskapet:

Røysehalvøya er et nasjonalt viktig kulturlandskap. I dette området ønsker kommunen å være særlig restriktiv i forhold til endringer i kulturlandskapet samt framtidig utbygging. Kulturlandskapet Rytteraker-Fekjær-Gjesval og i områdene rundt Steinsletta har mange flotte gårdstun og mange botaniske registreringer knyttet til seg. Det jobbes fortiden med en kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Denne vil gi oss større kunnskap og bedre grunnlag til forvaltning.

Forvaltning av strandsonen:

I 2003 ble det i bestemmelsene til kommuneplan innført forbud mot all form for inngrep i 15 m beltet i strandsonen. Dette ble gjort for å spare Tyrifjorden for ytterligere uheldige inngrep knyttet til graving, utfylling, bygging av moloer, brygger m.m. Denne 15 meters forbud sonen ønskes videreført i revidert plan.

100 m byggeforbudsbelte til Steinsfjorden og Tyrifjorden blir også videreført i revidert plan. Dette er i samsvar med nasjonal politikk på området.

Som et tiltak for å bedre vannkvaliteten spesielt i Steinsfjorden er det viktig å stimulere til mest mulig bevaring av vegetasjon i strandområdene rundt fjorden. Dette for å redusere erosjon og for å bevare leveområde for dyr og planter. Vannressursloven hjemler krav til et min. vegetasjonsbelte på 10 m.

Følgende forutsetninger er lagt inn i planens bestemmelser:

- 15 m. forbudsone for fysiske tiltak rundt Steinsfjorden og Tyrifjorden.
- 100 m byggeforbudsbelte rundt Steinsfjorden og Tyrifjorden.

Forvaltning av kulturminner:

Fornminner fra før 1536 er automatisk fredet, stående byggverk fra perioden 1537-1649. Større gravfelt, kirkeruiner og gamle ferdselsårer foreslås avmerket på arealplankartet. Dette gjelder:

Følgende områder er lagt inn i planen:

Frøyshov gravfelt, Bønsnes kirke, Halvdanshaugen, kirkeruinene på Stein Gård, veien opp Krokkleiva (fredet), Gamle Grøndokkvei og Pilegrimsleden og helleristningssteinen v. Sundvollen.

(Det vises for øvrig til pågående kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer)

Forvaltning av biologisk og geologiske nøkkelområder:

Viktige områder er tilgjengelige på digitale kart og hensynet til disse er ivarettatt i retningslinjene til kommuneplanen. Særlig viktige våtmarksområder for vannfugl er avmerket på kommuneplankartet. Av de områdene som ikke er fredet som naturreservat er Steinsvika det viktigste vannfuglområdet i kommunen. I tillegg avmerkes Svarstadvika, Sælabånn og Kroksundet.

”Det gode liv” basert på kultur og natur.

”Det gode liv” basert på kultur- naturkvalitetene i kommunen er et satsingsområde for kommende kommuneplanperiode.

Her der det fokusert på innbyggernes trivsel , trygghet og livskvalitet og lagt vekt på kultur- og naturkvalitetene i kommunen som de viktigste elementer for å utvikle disse områdene. I satsingsområdet har derfor stått sentralt i revisjonsarbeidet og gitt føringer for arealplanleggingen. I grove trekk går utfordringen ut på å ta vare på viktige områder og tilrettelegge for bruken av disse.

Det blir også viktig å følge opp satsingen i detaljplansammenheng, gjennom temaplaner og fysiske tiltak.

Det er lagt vekt på følgende forhold:

- Sikre viktige kulturlandskap, rekreasjonsområder, vann og strandarealer.
- Sikre og bedre tilgjengeligheten til strand, vann og andre rekreasjonsområder.
- Opparbeidelse av gode turstier, strandprominader/stier, i kultur- og naturområdene.
- Grønne korridorer mellom boligområder, skole barnehage og viktige rekreasjonsområder.

Forholdene er delvis fulgt opp gjennom bestemmelser og retningslinjer til kommuneplan.

For øvrig er følgene verktøy tenkt brukt til å følge opp satsingen:

- Kommunens sjekklister i forbindelse med behandling av reguleringsplaner.
- Temaplan for grønnstruktur
- Flerbruksplan
- Temakart (arealis)
- Revidert kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet.

Barn- og unges interesser.

Et av satsingsområdene i samfunnsdelen av kommuneplan er barn- og unge. Fokusering på barn- og unges interesser skal derfor også gjenspeiles i arealplanleggingen. I denne sammenheng er det lagt vekt på følgende forhold.

- Vurdere barn- og unges interesser i all arealplanlegging på de ulike nivåer.
- Sørge for trygge og gode fysiske og sosiale forhold der de bor.
- Sikre at lek og andre grøntområder knyttet til boligarealer får best mulig plassering, størrelse, avstand til bolig , funksjon og innhold.
- Skape møteplasser for lek, kultur idrett og annen sosial kontakt hvor en viss sosial kontroll kan utøves.
- Utvikle lokalmiljøene slik at barn- og unge får en identitet til stedet de vokser opp.

- Grønnstrukturen skal tilrettelegges slik at den stimulerer til fysisk aktivitet.
- Sørge for trygge gang- sykkelforbindelser mellom bolig, skole, barnehage, idrett eller andre aktiviteter.
- Sikre gode ute og rekreasjonsområder i tilknytning til skole/ barnehage.

Satsingsområdene for barn- og unge over følges delvis opp gjennom bestemmelser og retningslinjer til kommuneplan.

I tillegg vil følgende verktøy brukes til oppfølging av satsingen:

- Kommunens sjekkliste i forbindelse med behandling av reguleringsplaner.
- Tettstedanalyse for Vik sentrum
- Temaplan for grønnstruktur
- Revidert kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet.
- Trafikksikkerhetsplan.
- Skoleplan
- Barnehageplan

Næringsutvikling.

Næringsutvikling er et satsingsområde for inneværende kommuneplanperiode. Mellom 60 og 70% av de yrkesaktive i Hole reiser ut av kommunen for å jobbe. Hole har sammen med Kongsberg det høyeste utdanningsnivået i fylket. Økt næringsvirksomhet i egen kommune øker også inntektsgrunnlaget til kommunen. Kommunen ønsker dessuten å tilrettelegge for lokale arbeidsplasser for å kunne gi den enkelte arbeidstaker en enklere hverdag samt redusere transport i en tid der klimautfordringene er store.

I kommunens satsing på næringsutvikling legges det vekt på nettverksbygging mellom næringsliv og kommunen. Med sine begrensede arealer ønsker ikke Hole kommune tyngre industriell virksomhet. For tyngre industri bør det være et samarbeid mot Ringerike og Jevnaker. Med utgangspunkt i områdene som er omtalt under bør kommunen ha tilstrekkelig med næringsarealer for kommende planperiode.

Helgelandsmoen betraktes som kommunens viktigste næringsområde. Mye av eksisterende bygningsmasse på Helgelandsmoen er i dag tatt i bruk. Reguleringsplanen åpner imidlertid for en god del større utnyttelse av området.

Et ca 70 daa. stort området ved Hallingmessa og Hallingtunet legges ut som nytt næringsareal i kommuneplan.

Område på Vik mellom fylkesvei og E-16 (gammel campingplass): Dette området gjøres delvis om fra bolig til næring. Området ligger svært sentralt nær E-16 i retning Oslo og bør fremstå som svært interessant næringsareal. Siden området ligger svært sentralt og det har begrenset størrelse bør det trolig legges opp til en type næring som ikke er plasskrevende eller produserer mye støy eller annen forurensing. Kommunen har pr. i dag mangel på kontorbaserte næringsområder.

Vik sentrum:

Deler av området som tidligere er vist som blanda formål bolig/næring i kommuneplan er i ny kommuneplan vist som blanda formål allmennyttig/næring

Det legges vekt på å tilrettelegge for næringsaktivitet som styrker Vik som kommunesenter.

Området ved Kjelleberget

Knyttet til eksisterende lokaliteter til Tronrud Engeneering er det her regulert et område for næring. Det bør også her legges noen premisser for hvilke type næring som er ønskelig for området.

Sundvollen/Kleivstua –området.

Det legges opp til næringsaktiviteter som bygger opp under hotellvirksomheten samt aktiviteter knyttet til turisme og opplevelsesverdier.

Området ved Trøgsle er tilnærmet utbygd

Området ved Sollihøgda:

På sikt legges det til rette for å kunne utvide næringsområdet noe på Sollihøgda i østlig retning. Trolig bør ny E-16 være på plass før dette kan skje.

Andre mindre områder som i kommuneplanen vises som næringsområder herunder eksisterende camping.

Dersom campingaktiviteten skal utvides setter bestemmelsene i kommuneplan krav om reguleringsplan.

Bestemmelsene til kommuneplan stiller også krav om en konsekvensvurdering av eventuelt endringer av næringsformålet før reguleringsplan igangsettes.

5.5 Helse

Å tenke forebyggende helse i arealplanleggingen blir mer og mer aktuelt. Forebyggende helse er i følge samfunnsdelen et område som det skal satses på i kommende planperiode. Det ønskes derfor at dette gjenspeiles i kommunens arealplanlegging. Grovt sett går tiltakene ut på å tilrettelegge for fysisk aktivitet, skape trygge bo-områder samt øke trivselen til våre innbyggere.

I arealplanleggingen legges det vekt på følgende forhold:

- Fysisk aktivitet rundt bomiljøene (lekeområder/grøntarealer)
- Tilrettelegge for økt bruk av utmark til læring og fysisk aktivitet i forbindelse med skoler og barnehager.
- Sørge for trygge gang- og sykkelforbindelser mellom bo områder, skoler/barnehage og tettsteder.
- Sikre adkomst til friluftsansaer.
- Tilrettelegge og organisere turstier, treningsløyper m.m.

Satsing på forebyggende helse følges delvis opp gjennom bestemmelser og retningslinjer til kommuneplan.

Andre verktøy som er tenkt brukt til å følge opp tiltakene over.

- Kommunens sjekklister i forbindelse med behandling av reguleringsplaner.
- Flerbruksplan
- Temaplan for grønnstruktur
- Revidert kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet.
- Frivillighetsprosjektet.

5.6 Bærekraftig utvikling

5.6.1 Bærekraftig arealpolitikk

I vedtatt samfunnsdel av kommuneplan legges det vekt på at det i forbindelse med arealplanleggingen skal sørge for å sikre miljøet og arealene i et langsiktig perspektiv. Kommunen som planmyndighet skal dessuten være en pådriver ovenfor utbyggere til sikre en mest mulig bærekraftig utbygging.

Kommunen merker et stadig større press på boligmarkedet. Mange ønsker å bo i Hole kommune og befolkningsveksten er stadig stigende.

Et av hovedmålene i samfunnsdelen sier at veksten ikke i planperioden skal være større enn 2 % . Med 2% vekst hvert år tilsvarer dette ca 25% vekst i et 11års perspektiv og 270% vekst i et 50 års perspektiv.

Med utgangspunkt i at vi skal ta vare på viktige natur og kulturlandskapsområder samt ha en bærekraftig areal og transportplanlegging, har kommunen i et langsiktig perspektiv mangel på utbyggingsområder.

Med utgangspunkt i presset på boligmarkedet må kommunen trolig føre en streng rasjonalisering av utbyggingsområdene for å sikre tilgjengelige arealer for fremtiden.

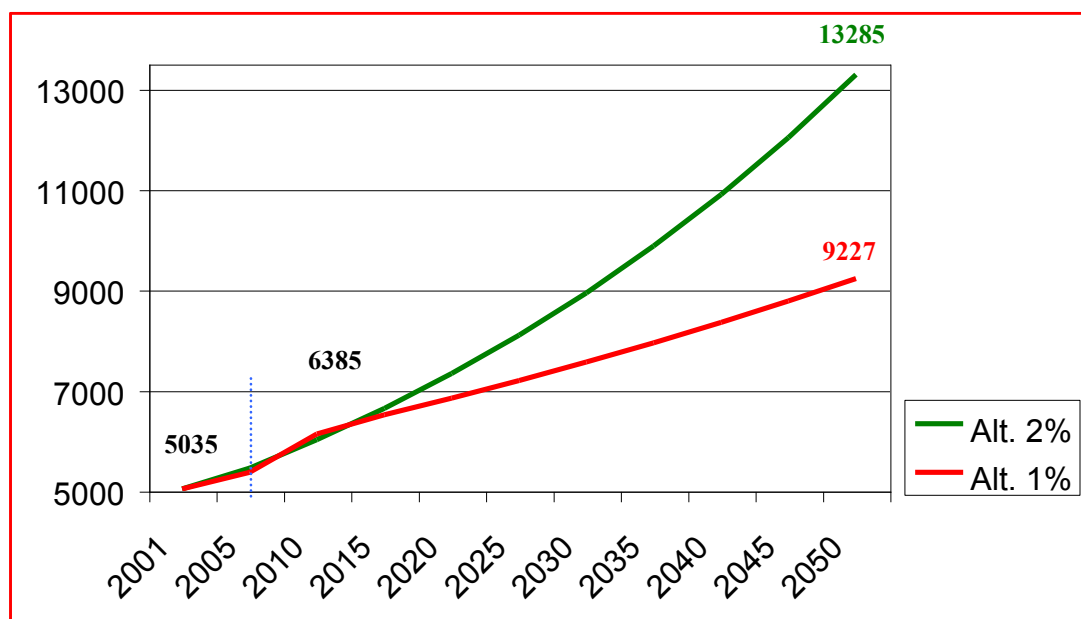


Fig. 4: Befolkningsvekst i 50-års perspektivet

5.6.2 Oppfølging av bærekraftig utvikling i arealplanleggingen:

I revisjonsarbeidet er det lagt vekt på følgende forhold:

- Som planmyndighet stille større krav til utbygger
- Sørgje for bærekraftig areal- og transportplanlegging
- Sørgje for å sikre viktige kulturlandskap, naturområder, rekreasjonsområder, biomangfold og vann og strandområder.

I forbindelse med detaljplanlegging er det lagt vekt på å lage et verktøy hvor det stilles krav til utbygger om å ivareta viktige hensyn.

Forhold som det her blir satt fokus på er:

- Energi
- Materialbruk
- Støy
- Kollektivtilbud
- Gang- sykkelforbindelser.
- Snarveier/grønnkorridorer.
- Ta vare på viktige biologiske interesser
- Ta vare på viktige kulturverninteresser
- Sikre allmennhetens rett til strandsonen.
- Sikre gode lokalmiljøer.

Følgene verktøy er tenkt brukt for å følge opp temaene over i planprosesser:

- Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplan
- Sjekkliste
- Klima/energiplan
- Trafikksikkerhetsplan
- Temaplan for grønnstruktur
- Flerbruksplan
- Konsekvenser av vekt/boligprogram
- Temaplan for biologisk mangfold
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer
- Miljømelding.

- Kommunedelplan for idrett og friluftaktivitet

5.7 Beredskapshensyn i kommuneplanen

Kommunen kan komme i et økonomisks ansvar dersom en legger til rette for utbygging av områder som ikke burde utbygges pga. risiko for flom, sårbarhet for naturkatastrofer m.m. Dette er forsøkt ivaretatt ved revisjonsarbeide. I områder som det er usikkerhet knyttet til risiko for flom, jord- eller steinsskred, radonpåvirkning m.m., skal det stilles krav til utbygger at det gjøres en risikoanalyse eller forebyggende tiltak før utbyggingen starter. Dette er innarbeidet i bestemmelser og retningslinjene i kommuneplanen. Revidert risiko og sårbarhetsanalyse for Hole kommune skal være ferdig innen 2008.

5.8 Utbygging og utviklingsretning

Et viktig utgangspunktet er bærekraftsbegrepet der grunntanken er:

Vi skal ikke forbruke ressurser og legge til rette for aktiviteter som fører til negative konsekvenser for miljøet slik at kommende generasjoner får et dårligere utgangspunkt for å kunne bebo denne jorda enn det vi har i dag.

Følgende viktige premisser er derfor lagt til grunn:

- Unngå utbygging som setter det nasjonalt viktige natur- og kulturlandskapet på Røyse og i Holebygda for øvrig i fare. Særlig skal en være restriktiv i forhold til Leinåsen, Frøshaugåsen, Gjesvalåsen og strandsonene.
- Bygge opp om eksisterende infrastruktur og særlig støtte opp om satsingen på Vik og Sundvollen.
- Ikke reservere større arealer til utbygging enn det som er nødvendig i forhold til vedtatt vekst.

I forbindelse med denne revisjonen tas de ikke inn mange nye boliger i revidert plan. Revisjonsarbeidet har imidlertid konkludert med at de strategiske utbyggingsområder for boliger på lang sikt vil være fra Sundvollen og sørover.

Oppfølging av kommuneplanarbeidet.

For å kunne ivareta de overordna føringer som er gitt i kommuneplanen skal det utarbeides følgende delplaner, temaplaner og rutiner:

5.9.1 Sjekkliste.

Det skal utarbeides en sjekkliste som ivaretar de ulike temaer i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

5.9.2 Miljømelding:

Det utarbeides årlig handlingsplan og rapportering.

5.9.3 Boligsosial handlingsplan:

Boligsosial handlingsplan skal utvides til også inneholde hvilke typer boliger som skal bygges fra år til annet.

5.9.4 Konsekvenser av vekst.

Det skal årlig gjøres en gjennomgang av befolkningsveksten, kapasitet innenfor skole- barnehage, eldre omsorg og annen infrastruktur og bruke dette som et grunnlag til å åpne for flere boliger.

5.9.5 Flerbruksplan:

Det lages en flerbruksplan hvor det legges spesielt vekt på strand og vannarealene og bruken av disse.

5.9.6 Temaplan for grønnstruktur:

Skal inneholde grønne korridorer, adkomst til rekreasjonsområder og sammenhengen mellom disse.

5.9.7 Kortverson av kommuneplan.

Et resymé av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel samles i en kortverson.

Videre vil kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet , kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer være en viktig oppfølging av kommuneplanarbeidet.

5.10 Arealkategorier benyttet i planen

I kommuneplanens arealdel skal det skilles mellom områder som skal brukes til ulike formål. Arealkategoriene holdes fra hverandre ved at det benyttes ulike farger og skravur.

Av oppstillingen nedenfor fremgår det hvilke arealkategorier som er benyttet i kommuneplanens arealdel for Hole kommune.

1. Byggeområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

- A) Boligformål
- B) Næring/erhverv
 - a. Foretning
 - b. Kontor
 - c. Industri/lager
- C) Fritidsbebyggelse
- D) Offentlig bebyggelse
- E) Allmennyttig formål
- F) Kommunaltekniske anlegg
 - a. Grav- og urnelund

- b. *Avfallsbehandling*
 - G) *Friområder*
 - a. *Idrettsanlegg*
 - b. *Park og turvei*
 - H) *Annet Byggeområde.*
- 2. **Landbruks-, natur- og friluftsområde** (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 2)
 - A) *LNF-områder der friluftsliv er dominerende*
 - B) *LNF-områder der naturvern er dominerende*
- 3. **Områder for råstoffutvinning** (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3)
 - A) *Masseuttak*
- 4. **Båndlagte områder** (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 4)
 - A) *Båndlegging etter lov om naturvern*
 - B) *Båndlegging etter kulturminner*
 - C) *Områder som skal reguleres etter PBL*
 - D) *Båndlagt etter annet lovverk*
- 5. **Bruk og vern av vassdrag** (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 5)
 - A) *Småbåthavn*
 - B) *Vannareal til allmenn flerbruk*
- 6. **Kommunikasjoner** (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 6)
 - A) *Hovedvei*
 - B) *Samlevei*
 - C) *Gang- og sykkelvei*
 - D) *Andre veier, adkomstvei*
 - E) *Jernbaneområde*

6. RETTSVIRKNING OG BESTEMMELSER

Teksten i kapittelet gjennomgår og forklarer hva det betyr å ha en rettslig bindende kommuneplan. Videre presenteres forslag til planbestemmelser samt noen forslag til utfyllende retningslinjer for saksbehandlingen.

6.1 *Virkninger av vedtatt plan*

Etter at kommuneplanen for Hole er egengodkjent av kommunestyret,- jfr. plan- og bygningslovens § 20-6, er arealbruken i planen rettslig bindende for all disponering av arealer innenfor plangrensen.

Kommuneplanen er først og fremst bindende for de arbeider / tiltak som er beskrevet i plan- og bygningslovens §84 og § 93. Likevel kan planen også ha rettsvirkning for andre tiltak. Det gjelder fremfor alt tiltak som kan være til hinder for planens gjennomføring. Detaljeringsgrad og planbestemmelsenes form og innhold er avgjørende ved vurdering av hva som omfattes av planen eller ikke.

Plan- og miljøstyret som planmyndighet etter plan- og bygningsloven er tillagt ansvaret å påse at planens intensjoner blir overholdt. Det påhviler derfor plan- og miljøstyret et stort ansvar for at kommunestyrets prioriteringer og vurderinger blir ivaretatt gjennom praktisering av forsvarlig forvaltningspraksis.

De juridiske virkningene av vedtatt kommuneplan fremgår for øvrig direkte av plan- og bygningslovens § 20 – 6.

6.2 Bruk av dispensasjon

Som plan- og bygningsmyndighet har plan- og miljøstyret bare i helt spesielle tilfeller anledning til å dispensere fra kommuneplanen når den er vedtatt,- jfr. plan- og bygningslovens § 7. I lovteksten heter det at dispensasjon kun skal kunne gis ”når særlige grunner foreligger”.

Den endelige arealbruken i vedtatt plan er en oppfølging forrige kommuneplanprosess og den siste revisjon. Gjennom en omfattende prosess med bred medvirkning og bredt engasjement har planen blitt til. Det sier seg selv at det derfor ikke skal være lett å kunne fravike planen med mindre det kan godtgjøres at en dispensasjon ikke vil kunne endre på de overordnede vurderinger som planen bygger på. Likeså at den ikke får presedens for tilsvarende saker. Da vil planens intensjoner kunne undergraves.

I de tilfeller det likevel vurderes å gi dispensasjon må plan- og miljøstyret som styringsgruppe for kommuneplanen ,- i hvert enkelt tilfelle foreta en konkret og reell vurdering. Et eventuelt vedtak om dispensasjon skal begrunnes i samsvar med forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak. Vesentlige forutsetninger som ligger til grunn for planens arealbruk skal det mye til for å fravike.

6.3 Innløsning / erstatning

Plan- og bygningslovens § 21 omhandler vilkårene for innløsning, eventuelt erstatning når en eiendom blir berørt av arealbruken i kommuneplanen.

Således gis grunneiere i visse tilfeller rett til å kreve innløsning for ubebygd eiendom som blir berørt av arealbruken i kommuneplanen. Lovbestemmelsen gjelder tilsvarende for bebygd eiendom når bebyggelsen er fjernet.

6.4 Planbestemmelser

Etter at kommuneplanen er egengodkjent, vil arealbruken, slik den er angitt på plankartet, være rettslig bindende for alle arealdisposisjoner som skjer innen planens begrensning,- jfr. plan- og bygningslovens §20-6.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt, men bare i den grad arealbruken er i samsvar med den vedtatte kommuneplanen

Utnyttelsesgrad for byggeområdene fastlegges gjennom utarbeiding av detaljplaner. Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt fastlegges ut i fra vedtatt vekst og vekstfordeling mellom de ulike geografiske områdene i kommunen.

Som supplement til de juridisk bindende planbestemmelsene er det også utformet retningslinjer gjeldende som saksbehandlingsregler ved behandling av anlegg og tiltak i medhold av plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86 og 93.

Kommuneplanens bestemmelser og veiledende retningslinjer.

Bestemmelser:

§ 1. BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 20-4, nr. 1)

§ 1.1 Krav til reguleringsplan (Pbl. § 20-4, bokstav a)

- 1.1.1 For områder avsatt til utbyggingsformål og for områder inntil 100m fra Tyrifjorden og Steinsfjorden, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan. Forbudet gjelder også utbyggingsformål inntil 20m fra strandkanten ved gjennomsnittlig vannstand ved elv eller bekk. Kleivbekken nedstrøms Sundvollen Oppvekstsenter unntas bestemmelsene.
- 1.1.2 For områder avsatt til reiseliv/camping kreves utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

§ 1.2 Krav til bebyggelsesplan (Pbl. § 20-4, bokstav a)

- 1.2.1 For mindre avgrensede områder avsatt til utbyggingsformål med inntil 1 ny bolig, settes krav til bebyggelsesplan før utbygging kan skje. (For flere enn en bolig stilles krav til reguleringsplan.)
- 1.2.2 Dersom det skal gis bruksendring fra hytte til bolig, settes krav til bebyggelsesplan for den nye boligeiendommen.

§ 1.3 Utbyggingsrekkefølge (Pbl. § 20-4, bokstav b)

- 1.3.1 Før det åpnes for utbygging av nye boligområder, skal det gjøres en vurdering av befolkningsvekst, skole- og barnehagekapasitet samt annen infrastruktur. Årlig revidert rapport om ”konsekvenser av vekst” skal blant annet gi grunnlag til å igangsette nye boligområder.
- 1.3.2 For nytt boligområde ved Rørvik, skal ny E-16 være bygget før utbygging kan skje.
- 1.3.3 Før nytt næringsområde ved Helgelandsmoen (gnr. 225 bnr. 74 og 75) tas i bruk, skal veistrekningen mellom Helgelandsmoen og Norderhov (Fv 158) være opprustet til standard H2 samt at gangsykkelvei for samme veistrekning skal være bygget. Når ADT på Fv 158 passerer 6000 kjøretøy/døgn ved Bottilrud , skal kryssutformingen Fv 158/E-16 vurderes. Behov for tiltak skal vurderes av Statens vegvesen før videre utbygging gnr. 225 bnr. 74 og 75.
- 1.3.4 For nytt boligområde ved Sollihøgda skal ny E-16 forbi område være bygget før utbygging kan skje

§ 1.4 Krav til utbyggingsavtale (Pbl. § 64.b)

- 1.4.1. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan kan kommunen kreve utbyggingsavtale med utbygger.

§ 1.5 Andre krav til byggeområder:

- 1.5.1 For å ivareta sikkerheten langs vassdragene skal ny bebyggelse ligge høyere enn nivået for 200 års flom.
- 1.5.2 For utbygging av boligområder, skole, barnehage og sykehjem, eller utbygging av vei og tiltak med andre støykilder, skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T – 1442) følges. Kommunen kan stille krav om støydokumentasjon ved utarbeiding av reguleringsplaner.
- 1.5.3 I reguleringsplaner hvor det stilles krav om at det avsettes areal til lekeplass for barn/grøntområder skal det i reguleringsplanen stilles følgende krav :
 - 1.5.3.1 Lekeplass for barn/grøntområde skal plasseres sentralt i reguleringsområdet og det skal tas hensyn til terrengforhold, solforhold og funksjon. Lekearealet skal plasseres slik at det kan tilrettelegges for barn i ulike aldre.
 - 1.5.3.2 Det skal lages rekkefølgebestemmelser som krever at arealet er opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

1.5.3.3 Minsteareal for lekeplass for barn/ grøntområde skal være minimum 40m² pr. bolig.

- 1.5.4 For å sikre at nye boliger ikke hindrer tilgang til skog, grønnstruktur, strandområder skal det i reguleringsplan stilles krav om avsetting av korridorer mellom enkelte tomter slik at ferdsel kan foregå. Plassering av snuhamre bør bidra til tilrettelegging for slik naturlig gjennomgang.
- 1.5.5 For spredte boliger eller bruksendring fra hytte til bolig skal det innarbeides følgende vilkår i bebyggelsesplan eller reguleringsplan:
- 1.5.5.1 Planen skal vise tilfredstillende adkomst til hovedvei.
- 1.5.5.2 Det skal stilles vilkår om tilfredstillende vann, vei og avløp før bygging kan skje
- 1.5.5.3 Det skal gjøres en vurdering av støy, barn- og unges interesser, biologisk mangfold og hensynet til kulturlandskapet.
- 1.5.6 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal kommunen med hjemmel i ny Plan- og bygningslov som trer i kraft i 2009 kunne kreve fornybare energiløsninger. Det skal gjøres en vurdering av fornybar energi knyttet til alle nye reguleringsplaner.
- 1.5.7 Dersom det bygges bileiligheter til eneboliger skal bileiligheten ikke ha et større boareal enn 60 m²

§ 1.6 Forbud mot tiltak:

- 1.6.1. I områder som i kommuneplanen vises som fremtidige byggeområder skal det ikke gjøres inngrep som hogst, graving eller annet inngrep i terrenget, dersom kommunen ikke på forhånd har gitt tillatelse til dette.
- 1.6.2. Ved Sollihøgda skal det ikke gjøres tiltak som kan komme i konflikt med fremtidig fremføring av ny E-16 forbi området.

§ 1.7 Krav til utredninger:

- 1.7.1. For næringsområder i kommuneplan hvor det ikke er utarbeidet reguleringsplan, kan kommunen før reguleringsplanarbeidet igangsettes kreve at det foretas en konsekvensvurdering av de planlagte tiltak for området.
- 1.7.2. Før en eventuelt utbygging av nytt Skiskytteranlegg ved Høymyr, skal det foretas en konsekvensvurdering hvor det legges vekt på regionale forhold, støy, størrelse, hensynet til andre brukerinteresser og trafikkforhold.

§ 1.8 Kjøpesenter:

- 1.8.1 Handel og servicefunksjoner skal først og fremst orienteres til kommunesenteret på Vik. Utviklingen skal skje i henhold til føringer i Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur.

Veiledende retningslinjer for byggeområdene (ikke juridisk bindende)

A. Generelt:

- A.1** Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner skal de temaer som fremkommer i vedtatt sjekklister bli lagt til grunn for planprosessen
- A.2.** I byggeområder skal det tas hensyn til byggeskikk. Det skal legges særlig vekt på tilpasning av nye tiltak til eksisterende bygningsmiljø, terreng, landskap og vegetasjon – Jfr. § 7.
- A.3.** Ved utbygging skal det legges stor vekt på allmennhetens tilgjengelighet til skog, strand, vannområder og omkringliggende grøntområder. Tilgjengeligheten til disse områder skal ivaretas.
- A.4.** Ved utbygging skal det legges stor vekt på trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage og andre sentrumsfunksjoner. ”Snarveier” grønnkorridorer skal også vurderes.
- A.5.** Det skal legges vekt på å tilrettelegge for fornybar energi i forbindelse med utbygging. Klima/energiplan for Hole kommune skal følges.
- A.6** Det skal stilles krav til geotekniske og /eller hydrologiske undersøkelser før en reguleringsplan godkjennes i områder der dette anses som nødvendig.
- A.7** For byggeområder hvor det kan være risiko for flom, skal det før en reguleringsplan godkjennes gjøres en faglig vurdering av flomrisiko.
- A.8** Det skal i forbindelse med regulering av boligområder gjøres en vurdering av radonpåvirkning. Dersom kommunen finner området eksponert for radonstråling, skal kommunen på reguleringsplan- og eller byggesaksnivå sette krav til tiltak.
- A.9** Ved igangsetting av reguleringsplan for boliger skal kommunen kunne gjøre en vurdering av hvilke type bolig som ønskes. Boligsosial handlingsplan skal være kommunens verktøy for denne vurderingen.
- A.10** Utbygging av nye boliger bør ikke igangsettes før det er etablert forskriftsmessig branndekning til området.
- A.11** Ved oppføring av alle nye bygg skal det i størst mulig grad tilrettelegges for universell utforming. Nye offentlige bygg skal universelt utformes.
- A.12** Ikke overbygde terrasser og takterrasser skal regnes som uteareal og inkluderes ikke i bygningenes BYA-grunnlag.
- A.13** For campingplasser godkjent i kommuneplanens arealdel gjelder avstandsbestemmelser for minimum 3 m mellom enhetene på området. Såkalte ”spikertelt” uten fast fundament kan oppføres med et maksimalt areal på 15m². For hver gruppe av enheter på maksimalt 100m² (campingvogn + spikertelt) skal det være en avstand på minimum 8 m til annen gruppe.

B. Krav til regulerings- og bebyggelsesplaner:

- B.1.** Detaljplanene skal inneholde:
- Planbeskrivelse
 - Plankart i passende målestokk (1:1000)

- Planbestemmelser.

C. Reguleringsplan og bebyggelsesplan skal fastsette følgende forhold:

- Endelig avgrensning av planområdet
 - Adkomst til bygning/parkeringsareal
 - Plassering av bygning med høydeangivelse
 - Rammer for arealutnyttelse, maksimal høyde og antall etasjer.
 - Type bolig (Boligsosial handlingsplan)
 - Energiform.
 - Vann og avløp.
 - Plassering og utforming av friområde/grøntareal
 - Tilgang til skog, strand, vann og andre grøntområder.
 - Barnetråkk.
 - Beskrive forholdet for adkomst til skole, barnehage og andre servicefunksjoner, herunder trafikksikkerhet.
 - Kommunen kan kreve at tiltakshaver foretar undersøkelser innenfor ulike temaer dersom kommunen vurderer dette som viktig.
- Reguleringsplan og bebyggelsesplan **bør** også vurdere: Takform, møneretning, material- og fargevalg.

D. Retningslinjer for regulering av nye næringsarealer:

D.1. Helgelandsmoen:

Ved etablering av ny næringsvirksomhet i områder som ennå ikke er regulert ved Helgelandsmoen skal den nye virksomheten sees i sammenheng med den etablerte næringa for området.
Viktige miljøkvaliteter for området skal bevares.

D.2. Vik sentrum:

Ved etablering av ny virksomhet på Vik, bør denne være med å styrke Vik som kommunesenter.
Grønnstrukturen rundt Vik bør styrkes.

D.3. Nytt næringsområde mellom Viksveien og E- 16 gnr.bnr.192/1.

Næringsvirksomheten for området bør sees i sammenheng med eksisterende og fremtidige boliger i området samt nærheten til Vik sentrum. Estetiske og landskapsmessige forhold bør også vurderes.

D.4. Sundvollen området og Kleivstua:

- For dette området skal det kunne legges til rette for hotell og opplevelsesbasert næring.
- Adkomst til E 16 samt ny adkomst til Kleivstua (Trøgsleveien) skal prioriteres.
 - o Før detaljplanlegging av ny avlastningsvei til Dronningveien skal denne konsekvensvurderes med forbehold til natur, friluftsliv og kostnad.
- Det skal legges vekt på trafikksikkerhet knyttet til videre detaljplanlegging av Sundvollenområdet.

D.5. Sollihøgda:

Etter at ny E- 16 er lagt utenom Sollihøgda, bør det kunne åpnes for en forsiktig utvidelse av næringsvirksomheten her. Østover fra eksisterende næring er en naturlig utvidelsesretning.

D.6. Området fra Utstranda mot Nes:

Det skal i kommuneplanperioden prioriteres å finne løsninger på vann og avløpsproblematikken i området.

Bestemmelser:

§ 2. LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMR.) (PBL § 20 – 4. NR. 2)

§ 2.1 Fritidsbebyggelse (PBL, § 20-4 bokstav e)

- 2.1.1. Innen hele planområdet er oppføring av ny fritidsbebyggelse ikke tillatt.
- 2.1.2. Veibygging knyttet til fritidsboliger er ikke tillatt.
- 2.1.3. Framføring av nye luftstrekk for elektriske ledninger er ikke tillatt innenfor Markagrensa
- 2.1.4. Før det gis bruksendring fra hytte til bolig langs fv. 155 mellom Elstangen og Nes skal det være bygd gang- og sykkelveg.

§ 2.2 Spredt boligbygging (PBL, § 20-4., bokstav c)

- 2.2.1. Spredt boligbygging i LNF- områdene er generelt ikke tillatt.
- 2.2.2. Maksimal utnyttelsesgrad for ikke regulerte tomter skal ikke overstige BYA 20%. Det tillates en maksimal totalhøyde på 7 m målt fra gjennomsnittligferdig planert terreng til bygningens høyeste punkt.
- 2.2.3. Før det åpnes for nye tomter eller igangsettes ny boligbygging langs fv. 155 mellom Elstangen og Nes skal det være bygd gang- og sykkelveg.

§ 2.3 Byggeforbud i 100 meters belte til vassdrag (PBL, § 20-4, bokstav f)

- 2.3.1. I strandsonen langs vassdrag er det forbud mot tiltak som nevnes i lovens §§ 84,85,86a 81 og 93, inntil 100m fra strandlinjen ved middelvannstand, eller inntil offentlig veg som ligger nærmere. Forbudet gjelder også masseuttak knyttet til landbruket. For området mellom Elstangen og Kløvika følges byggegrensene til Fv. 155. For bekker utenfor vernede vassdrag og med helårs vannføring gjelder tilsvarende 50 m byggeforbudsone. Byggeforbudsonen gjelder ikke:
 - Tiltak i forbindelse med vanningsanlegg til landbruket.
- 2.3.2. Dersom det gis dispensasjon til bygging i 100 m belte skal kommunen vurdere å sette vilkår som ivaretar allmennhetens rett til ferdsel i strandsonen.
- 2.3.3. Maksimal utnyttelsesgrad for ikke regulerte tomter i 100m belte skal ikke overstige 20% (BYA= 20%)

§ 2.4 Natur og friluftsområder (PBL, § 20-4, bokstav f)

- 2.4.1. Innenfor områdene for småbåthavn ved Gomnes, Svendsrud, Sundvollen, Waltersbråten, Storøya og Vik er det ikke tillatt med vesentlig utvidelse av moloer eller havneområde.
- 2.4.2. Det kan gis dispensasjon fra bestemmelsene dersom behovet for utvidelse kan begrunnes i en helhetlig vurdering. Det skal da legges vekt på at anlegget utformes slik at det i minst mulig grad reduserer omkringliggende strandområders verdi som rekreasjonsområde.

§ 2.5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder natur- friluftsområder(PBL, § 20-4, pkt.5) i kombinasjon med Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL, § 20-4, pkt.2)

- 2.5.1 Tiltak nevnt i PBL §§ 84, 86a og 93, herunder graving av kanaler, oppføring av bygning, bygging av bryggeanlegg, andre varige konstruksjoner og anlegg, samt utfylling av alle typer masser, er forbudt i vannarealene i Steinsfjorden og Tyrifjorden.

Retningslinjer for LNF-områdene. (ikke juridisk bindende)

(Det vises spesielt til retningslinjene for byggeområdene – generell del, samt planbestemmelsenes § 7.)

E. Landbruksbebyggelse:

- E.1.** Nye kårboliger skal plasseres på arealer som vurderes å være egnet uten at det skaper for stor konflikt med eksisterende kulturmiljø. Tomt til slik bebyggelse kan ikke deles fra. Ny kårbolig skal i størst mulig grad ikke bryte med eksisterende bygningsmiljø. (Det vises til kommunedelfplan for kulturminner og kulturmiljøer)
- E.2.** I forbindelse med oppføring av nye bygninger eller restaurering av gamle, skal det tilpasses eksisterende bygnings- og kulturmiljø.
- E.3.** Det kan gis dispensasjon fra byggeforbud i LNF- områder for:
. Tilbygg, ombygg, garasje og uthus mer enn 100 m fra strandlinja.

F. Bolig og fritidsbebyggelse i LNF-områder.

- F.1.** Kommunen skal føre en restriktiv praksis med å gi bruksendring fra hytte til bolig. Dersom dispensasjon skal gis skal dispensasjonssaken behandles etter følgende kriterier:
1. Vann og avløpsforhold.
 2. Hvordan fritidseiendommen er plassert i forhold til annen bebyggelse, spesielt med hensyn til annen boligbebyggelse.
 3. Eiendommens plassering i forhold til strandsonen og vurdering av begrensning av allmennhetens rett til ferdsel i strandsonen.
 4. Plassering i forhold til annen infrastruktur.
 5. Adkomst til eiendommen, herunder veistandard, trafiksikkerhet, gang- og sykkelveiforbindelse etc.

G. Maksimal størrelse på fritidsboliger:

- G.1.** Innenfor markagrensa kan det gis dispensasjon til utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet bebygd areal (areal av alle bygninger på eiendommen) ikke overstiger 60 m². Det skal legges vekt på at dispensasjonen ikke skal være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier.
- G.2** For eksisterende fritidsbebyggelse ellers kan det gis dispensasjon til utvidelse slik at samlet bebygd areal (areal av alle bygninger på eiendommen) ikke overstiger 90m² (Innenfor markagrensa gjelder egne bestemmelser)
- G.3** Ikke overbygde terrasser og takterrasser regnes som uteareal og inkluderes ikke i bygningenes BYA grunnlag.
- G.4** Høyden på fritidsboliger reguleres med en maksimal totalhøyde på 7m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng til bygningens høyeste punkt.

H. Kulturlandskapet:

- H.1.** Røysehalvøya:

Av hensyn til det nasjonalt viktige kultur- og naturlandskapet på Røyse skal det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanen uten at det foreligger helt spesielle grunner til det.

H.2, Frøshaugåsen, Leineåsen og Gjesvalåsen:

- Disse særlig viktige naturområdene med betydelige verdier knytte til landskap, vegetasjon, rekreasjons- og friluftsinnteresser skal det ikke dispenseres fra i kommuneplanen.
- Kommunen skal ha en avtale med skogbrukssamvirke vedr. skogsdrift som tar hensyn til landskapsforhold, friluftsinnteresser og skogsdrift.

H.3 Gamle Grøndokkvei, Nordkleiva, Mannaskaret og flere:

Av hensyn til de gamle ferdselårene og deres betydning for rekreasjon og friluftsliv skal det ikke kunne dispenseres fra kommuneplanen slik at disse berøres.

H.4 Skogområdet Mosmoen – Svendsrudmoen :

Dette område er særlig viktig med hensyn til å kunne tilrettelegge for rekreasjon og fysisk aktivitet. Tilretteleggingen bør sees i sammenheng med aktiviteten på Helgelandsmoen.

H.5 Utmarksområder rundt skoler og barnehager:

Disse områder er særlig viktig med hensyn til å kunne tilrettelegge for læring og fysisk aktivitet.

I. Vedr. moloer og andre anlegg i strandsonens vannareal:

I.1 Det kan dispenseres for nyanlegg for allmennheten. Med slike formål menes eks. badestrender, bryggeanlegg eller annen tilrettelegging for allmennheten. Kommunen skal vurdere plankrav til tiltaket.

I.2 Vedlikehold av tidligere moloer og andre typer anlegg som går fra land ut i vannarealene kan tillates etter søknad der disse påviselig har vært i bruk opp til dags dato (siste 10 år) og der det kan dokumenteres en varig konstruksjon.

J. Vedr. områder for friluftsliv:

J.1 Detaljering av områder for friluftsliv beskrives og kartfestes i egen kommunedelplan for anlegg idrett og friluftsliv.

K. 100 meter byggeforbudssone til Tyrifjorden og Steinsfjorden

K.1 I 15 meter sonen målt i horisontalplanet fra gjennomsnittlig flomvannstand i Steinsfjorden og Tyrifjorden med tilhørende øyer, er det forbudt mot graving, graving av kanaler, oppføring av bygning, bygging av bryggeanlegg samt utfylling av alle typer masser. Det gis unntak for tiltak i forbindelse med offentlig vei nærmere enn 100 meter fra strandlinjen.

K.2 For eksisterende boligeiendommer kan det gis dispensasjon til oppføring av tilbygg, og garasje/uthus i byggeforbudssonen.

K.3 For eksisterende fritidseiendommer kan det gis dispensasjon til oppføring av tilbygg, erstatningsbygg og uthus innenfor en ramme på 90 m² totalt for eiendommen.

L.1 Vedr. våtmarksområdene:

Av hensyn til det rike fuglelivet i våtmarksområdene, skal det vises stor forsiktighet med tiltak i områdene. Dette gjelder spesielt våtmarksområdene i Steinsvika, Sælabonn og Svartstadvika.

Bestemmelser:

§ 3 – OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL, § 20 – 4, nr. 3)

- § 3.1 For eksisterende og planlagte virksomheter skal det foreligge reguleringsplan som grunnlag for ny eller videre drift i området.
- § 3.2 Det kan gis tillatelse til mindre uttak knyttet til opparbeidelse av landbruksveier uten at det stilles plankrav. Det skal imidlertid stilles vilkår om hvordan området skal se ut ved ferdigstilling.
- § 3.3 Det kreves reguleringsplan for videre torvuttak for Mosmyra.

§ 4 – ANDRE BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL, §20 – 4, nr. 4)

§ 4.1 Der ikke tillatt å sette i verk anlegg eller tiltak som vil være i konflikt med verneformålene.

§ 5 – OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN (PBL, § 20-4, nr.5)

- § 5.1 Alle vannarealene i Steinsfjorden og Tyrifjorden er lagt ut til natur- og friluftsområder. For vannarealene gjelder egne bestemmelser. Jfr § 2.5

§ 6 – FORHOLDET TIL EKSISTERENDE REGULERINGS- ELLER BEBYGGELSESPLEANER.

- § 6.1 Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor planområdet gjelder fortsatt, men bare i den grad arealbruken er i samsvar med kommuneplanen. Ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og reguleringsplan gjelder kommuneplan.

§ 7 – ESTETISKE BESTEMMELSER FOR BYGGE- OG ANNLEGGSTILTAK (PBL § 74, nr.2)

- § 7.1 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.
- § 7.2 Det skal legges avgjørende vekt på at tiltaket er tilpasset kulturlandskapet og at en kan bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- § 7.3 Der byggverk vil få fjernvirkning eller fremstå som ”landemerke” skal det utarbeides særskilt estetisk analyse.
- § 7.4 All skilting og reklame skal vurderes med unntak av Statens Vegvesens standardiserte trafikkskilt.