

Sak

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TURISTSENTERET MOEN, HOVET,
NESTEGARD, GNR. 35, BERG SØNDRE, GNR. 36, HOL KOMMUNE, BUSKERUD.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	12.02.88	Brev fra Hol kommune til U.O.	Ingen fornminner.
2	18.02.88	Brev fra U.O. til Hol kommune.	
3	02.10.89	Brev fra Hol kommune til U.O.	



HOL KOMMUNE

BYGNINGS-/OPPMALINGSSJEFEN

Dato : 12.02.88
J.nr. :
Arkiv :
Ref. : AM
Tekstb.: br-88-20A

Buskerud Fylkeskommune, Plan og næringskontoret, Haugesgt. 89,
3000 Drammen.

Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen, Haugesgt. 89,
3000 Drammen.

Universitetet i Oslo, Oldsaksamlingen, Fredriks gt. 2, 0164 Oslo 1.

REGULERINGSPLAN FOR TURISTSENTER MOEN. HOVET

Vedlagt oversendes ovennevnte reguleringsplan m/bestemmelser for
evnt. behandling og uttalelse.

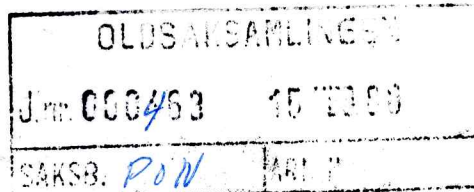
En må be om at saken behandles så raskt som mulig. Dersom vi ikke
hører noe fra Dem innen 18.03.88 går en ut i fra at det ikke er noen
merknader eller innsigelse til planen og bestemmelsene, slik den er
vedtatt av Hol bygningsråd i møte den 04.02.88.

FØLGENDE SAKSDOKUMENTER VEDLEGGES:

1. Reguleringsplan, beskrivelse, bestemmelser og oversiktskart.
2. Utskrift av bygningsrådssak nr. 20/88.

Med hilsen


Arne Mørk
bygningssjef



REGULERINGSPLAN

Turistsenter MOEN - HOVET

Hol Kommune november 1987

Saksdokumenter:

Beskrivelse
Nabovarsel
Bestemmelser

Reguleringsplan
Oversiktskart

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSRÅDET	HOL KOMMUNEHUS	04.02.88

Sak nr.

Sak nr.: 20/88

Saksbehandler: A.M.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TURISTSENTER MOEN I HOVET.**REGULERINGSFORMÅLET:**

Byggeområde (service, turistbedrift)
Trefikkområde
Spesialområde
Fellesområde.

Under formålet byggeområde skal det bl.a. oppføres utleiehytter, leiligheter/appartement for utleie og salg.

På lang sikt er området tenkt utnyttet med:

Vertshus ca. 3000 m² med 70 senger og spisested.
Tennishall, servicehus, badehus på 3000 m².
Utendørs aktivitetsområde.
Utendørs aktivitetsområde til elva.
Bestyrerbolig.
Hytter/appartement med carport, 300-400 senger.

I tillegg kommer parkering for biler og busser, atkomstveger, gang-, sykkel- og tur/trimstier.

Utnyttelsesgraden på de ca. 70 da. vil bli 0.16.

Vann-og avløp for det planlagte området vil bli tilknyttet det kommunale ledningsnett på nordsiden av riksveg 288.
Området vil også bli tilknyttet gang- og sykkelveg til sentrum, samt telefon og strøm.

FORSLAG TIL VEDTAK:

I henhold til plan - og bygningslovens § 27 nr. 2 vedtar bygningsrådet å legge ut til offentlig ettersyn forslaget til reguleringsplan for Turistsenteret Moen med tilhørende reguleringsbestemmelser.
Samtidig sendes planforslaget for uttalelse til kommunale, fylkes - kommunale og statlige organ.
Frist for off. ettersyn og uttalelse settes til 30 dager.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSRÅDET	HOL KOMMUNEHUS	04.02.88

Sak nr.

Sak nr.: 20/88

Saksbehandler: A.M.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TURISTSENTER MOEN I HOVET.**SAKSUTREDNING**

Asbjørn Rustad, Hovet har i henhold til plan - og bygningslovens § 30 fremmet privat forslag til reguleringsplan for Turistsenter Moen i Hovet, datert 28.11.87, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det er Borgconsult A/S som har utarbeidet forslaget. Planen omfatter et område på ca. 71,0 da. med beliggenhet vest for Hovet sentrum og syd for riksvei 288 mot Storåne. Arealet er ervervet fra eiendommene Nestegard gnr. 35/1 og søndre Berg gnr.36/1.

Forøvrig er vedlagt beskrivelse til planen og oppgave over naboer. Berørte naboer til den fremlagte reguleringsplan er varslet pr. brev datert 28.11.87 med uttalefrist på 3 uker. Det er ikke innkommet merknader til den fremlagte reguleringsplan. Innenfor reguleringsområdet er det idag ikke noen bebyggelse.

I forslaget til arealbruksplan for Hovet var det framlagt flere alternative omlegginger av riksveg 288, både på kort og lang sikt. Reguleringsforslaget innpasser framtidig trace for riksveg 288, men med en justering i området langs Storåne.

Den fremlagte reguleringsplan trekker opp rammene for en mulig utvikling i området over en 10-15 års periode. Det er et mål å utvikle et anlegg som kan styrke turistnæringen og servicetilbudet i Østre Hol og samtidig styrke tettstedet Hovet med arbeidsplasser og service/aktiviteter.

I kommuneplanen er det i retningslinjer for nærings- og ressursutvikling benevnt følgende:

"En positiv utvikling av Hovet forutsetter at forholdene legges tilrette for helårstrafikk på veien til Aurland. Det bør klargjøres arealer for reiselivsnæringen, vegserviceanlegg (arealkrevende til helårstrafikk) samt annet "lett" næringsliv".

Det vil bli utarbeidet en endelig bebyggelsesplan når rammebetingelsene i reguleringsplanen er avklart.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSRÅDET	HOL KOMMUNEHUS	04.02.88

Sak nr.

Sak nr.: 20/88

Saksbehandler: A.M.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TURISTSENTER MOEN I HOVET.**ENSTEMMIG VEDTAK:**

Forslag til vedtak vedtas.

Sign.

R. L.

Utskrift sendt til

ref:880109.BSK

Reguleringsplan
Turistsenter MOEN - Hovet
Hol Kommune

BESRIVELSE
28.11.1987
09.01.1988

INNLEDNING.

Utvikling av tettstedet Hovet og framtidig trase for Rv 288 på kort og lang sikt med alternativer ble tatt opp i Arealbruksplan Hovet i sept. 1985. Arbeidet er videreført og diskutert i revisjon av kommuneplan Hol / tettstedskart Hovet i 1986/87.

For Rv 288 og framtidige næringsarealer i Hovet er følgende klarlagt:

- 1.....Sikre framtidig trase for Rv 288
- 2.....Sikre næringsarealer for utvikling av turistnæring og vegservice.

Med utgangspunkt i de nevnte rettningslinjene er denne reguleringsplanen utarbeidet på vegne av Asbjørn Rustad, som har avtale med de berørte grunneierne Jøran Vesleslåtta (35/1) og Ola K. Søndrol (36/1). Konesjonssøknad er til behandling.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området er ubebygd, ligger mellom Rv 288 og Storeåne, er bevokst med lav bonitet furuskog på morenegrus med store/mye steinblokker og er flatt med noen myrområder.

På den andre siden av Rv 288 planlegger kommunen et mindre boligfelt med framføring av vann/avløp som kan videreføres til dette planområdet.

OVERORDNEDE PLANER

Det har vært diskutert flere alternative omlegginger av Rv 288 i dette området på kort og lang sikt. Reguleringsforslaget innpasser en framtidig trase for Rv 288 på kort og lang sikt, men med en justering i området langs Storåne. Framtidig trase følger de tidligere alternativene inn i eksisterende riksveg forbi planområdet, for der å kunne fortsette i eks. riksveg som etappe 1 og eventuelt legges ned mot Storåne i en langsiktig etappe som tidligere alternativer har vist. Det gir ett større sammenhengende areal langs elva og mulighet for en bedre samordning av trafikk, næringsarealer og rekreasjon langs vassdraget.

Arealene langs Rv 288 og nær en framtidig avkjøring til tettstedet Hovet er vurdert som viktige næringsarealer. Avgrensning av næringsarealer i forhold til boligarealer vil være avhengig av den framtidige plasseringen av riksvegen. En samordning av riksveg og næringsarealer i dette området kan gi bedre plass for boliger nærmere sentrum og skolen.

REGULERINGSPLAN

Planen trekker opp rammene for en mulig utvikling i området over en 10 - 15 års periode. En slik utvikling må foregå i flere etapper og tilpasses under veis.

Det er et mål å utvikle et anlegg som kan styrke turistnæringen og servicetilbudet i Østre Hol og samtidig styrke tettstedet Hovet med arbeidsplasser og service/aktiviteter. Men anlegget må utvikles over tid og tilpasses markedet.

For å gi grunneiere/intressenter ett langsiktig perspektiv og sikkerhet for sine investeringer, er det gitt en romslig ramme for utvikling av turist- og servicenæring. Men utnyttelsen er lav i forhold til andre tilsvarende virksomheter i kommunen. Planområdet er 71 da. Arealet til utvikling av turist- og servicenæring er 56.8 da med plass til maks. 11360 m² bebyggelse og 500 senger. Det tilsvarer ikke mer enn en utnyttelsesgrad på 0,20.

Mot riksveg, nabo i øst og elva er det sikret ett felles friområde på 12.1 da for tur/trimstier. Resterende arealer er riksveg og gang/sykelbru over denne med frisikt og avkjørsel og busslomme til området.

BEBYGGELSESPLAN

Det er laget en foreløpig skisse som vil bli bearbeidet videre. Det skal bare være en avkjøring fra Rv 288 til området. Utbyggingen vil foregå i flere etapper. Kostnader og markedssituasjonen vil avgjøre etappeutbyggingen. En vil komme tilbake til en videre bearbeiding av bebyggelsesplanen når rammebetingelsene i reguleringsplanen er avklart.

Området er tenkt utnyttet på lang sikt med :

Vertshus ca. 3000 m² med 70 senger og spisested
 Tennishall, servicehus, badehus på 3000 m²
 Utendørs aktivitetsområde.
 Utendørs aktivitetsområde til elva/vannet.
 Bestyrerbolig.
 Hytter/appartement med carport - 300 - 400 senger

I tillegg kommer parkering for biler og busser, atkomstveier, gang-, sykkel-, skivei og tur/trimstier.

Terreng: Området er flatt med markerte små dalsøkk i sydvestlig retning og en markert topp opp mot riksveien.

Utnyt-

telse : Området på ca. 70 DA utnyttet med 400 senger, vertshus, aktivitetshus og bolig tilsammen 11000 m² vil gir en utnyttelse på 0,16.

TEKNISKE ANLEGG

Området kan kobles til kommunens vann og avløp på den andre siden av riksvegen. Det samme gjelder gang/sykelveg til sentrum og strøm og telefon.



**GRUNNEIERE/NABOER
TIL
REGULERINGSPLAN
TURISTSENTER MOEN - HOVET
Hol Kommune**

DERES REF.

VÅR REF.

**RUSH/1078
871128.BSK**

SARPSBORG DEN, **87.11.28.**

FORSLAG REGULERINGSPLAN TURISTSENTER MOEN - 35.1 OG 36.1

De varsles herved om at det er utarbeidet forslag til reguleringsplan for del av eiendommene 35.1 - Jøran Vesleslåtta og 36.1 - Ola K. Søndrol i samarbeid med Asbjørn Rusta. Planforslaget er oversendt kommunen til behandling. I tillegg til vedlagte planmaterieell, kan nærmere opplysninger fås ved kontakt med undertegnede eller A.Rusta.

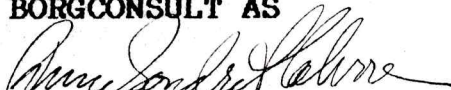
Følgende varsles:

Gudrun Kaupang 28/3.5
Henrik Halsteinsgard 33/3
Magne Holestøl 34/3
Gudrun Bøtun 33/9
Ola og Elisabeth Helland 33/9
Anne Gurine Andreassen 28/22
Guri Arnhild Holen 28/22

Olav P. Overvoll 33/1
Knut Arnfinset 33/6
Kjell Lerberg 38/6
Hovet Maskinstasjon
Statens Vegvesen Buskerud
Oslo Lysverker

UTTALEFRIST: 3 UKER FRA POSTSTEMPELETS DATO.

BORGCONSULT AS


Rune Søndre Halvorsen

Kopi: Hol Bygningsråd

**Vedlegg: Reguleringsplan
Bestemmelser
Beskrivelse**

REGULERINGSPLAN
Turistsenter MOEN - Hovet
HOL KOMMUNE

BESTEMMELSER

28.11.1987

Ref. 871128.BS1/1078

I GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 28.11.1987 og senere korrigert

Kommunestyrets vedtak av _____ i sak _____

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området på planen som er vist med reguleringsgrense. Eiendomsgrenser, eiendomsnummer samt eiere er vist i Arealbruksplan Hovet fra sept. 1985.

II REGULERINGSFORMAL: (jfr. § 25)

1. Byggeområde (Service, Turistbedrift)
3. Trafikkområde (Rv 288, Gangveg)
6. Spesialområde (Frisiktsone)
7. Fellesområde (Avkjørsel, Friområde)

AREALBRUK

1. Byggeområder

a) Turistbedrift / Service

Området Tb1 skal nyttes til utleiehytter, leiligheter/appartement for utleie og salg og hotell/vertshus med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie- og fritidsaktiviteter. Service og forretninger kan innpasses som en del av virksomheten samt bolig.

3. Trafikkområder

- a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveger, gangsykkelveger og busslomme

6. Spesialområder

- a) Området Sp1 skal nyttes til frisiktsone og være fri for sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. Fellesområde

- a) Området FF 1 og FF 2 skal brukes til felles turveger for området Tbl. Almenhetens ferdsel til/langs Storåne skal innpasses.

III REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)

1. Byggeområder

1.1 Bebyggelsens karakter.

- a) I byggeområdet Tbl kan bebyggelsen være sammenhengende eller åpen avhengig av bebyggelsens art og forholdene på stedet. Bygningsrådet avgjør dette ved skjønn.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak med en vinkel på 22 til 35 . Taket skal ha kraftige vindskier og min. 60 cm utstikk ved raftet og i gavlen. Takbelegget skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn eller sort.
- c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

- a) All bebyggelse i området kan oppføres i 2 etasjer der hvor annen høyde ikke er angitt på plankartet. Underetasje og loft kan tillates for bygg i 2 etj. i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Sokkeletasje/grunnmur skal gis en mørk utforming tilpasset naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m. Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 12 m.

- b) Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- c) Parkering og garasjeanlegg kan løses i fellesskap.
- d) Kravet til parkeringsdekning for byggeformålene fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Minimumskravet er 1 bilplass /rom eller leilighet og 2 bilplasser /hytte eller bolig.

- e) Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for dette foreligge en godkjent bebyggelsesplan eller situasjonsplan godkjent av bygningsrådet.

Etter bygningsrådets skjønn skal planen vise:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer, utendørs lagerplass
- atkomst og interne gangveger/kjøreveger/loss-/lasteplasser
- område for eksisterende og framtidig vegetasjon
- intern tomtedeling
- gjerder og forstøtningsmurer
- vann, avløp, belysning, jord- eller luftkabler, tankanlegg.

1.3 Utnyttelsen av tomtene.

- a) For området Tbl kan det maksimalt bygges 500 senger med et samlet bruksareal på 11360 m² inkl. aktivitetsanlegg og servicfunksjoner. (tilsvarende en ug=0.20)
Bebyggelsens grunnflate skal ikke utgjøre mer enn 20 % av tomtenes nettoareal.

1.4 Ubebygde arealer.

- a) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenende for den offentlige ferdsel.
- c) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning må godkjennes av bygningsrådet.
- d) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

1.5 Trafikkareal, offentlig veg

- a) Vegers stigningsforhold skal ikke overstige 1:15.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjøringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

HOL KOMMUNEPLAN

Arealbruk

rekvidiansse 5 m
målestokk 1 : 10 000



Tettstedskart ar 1988-2000

HOVET



LANDBRUK
MILJØ

planlegger

dato

utarbeidet

tegnet

bl. nr.

borgconsult as



01.10.86
01.01.87

RuSH Wg

1000

5
4.2

Revisjoner

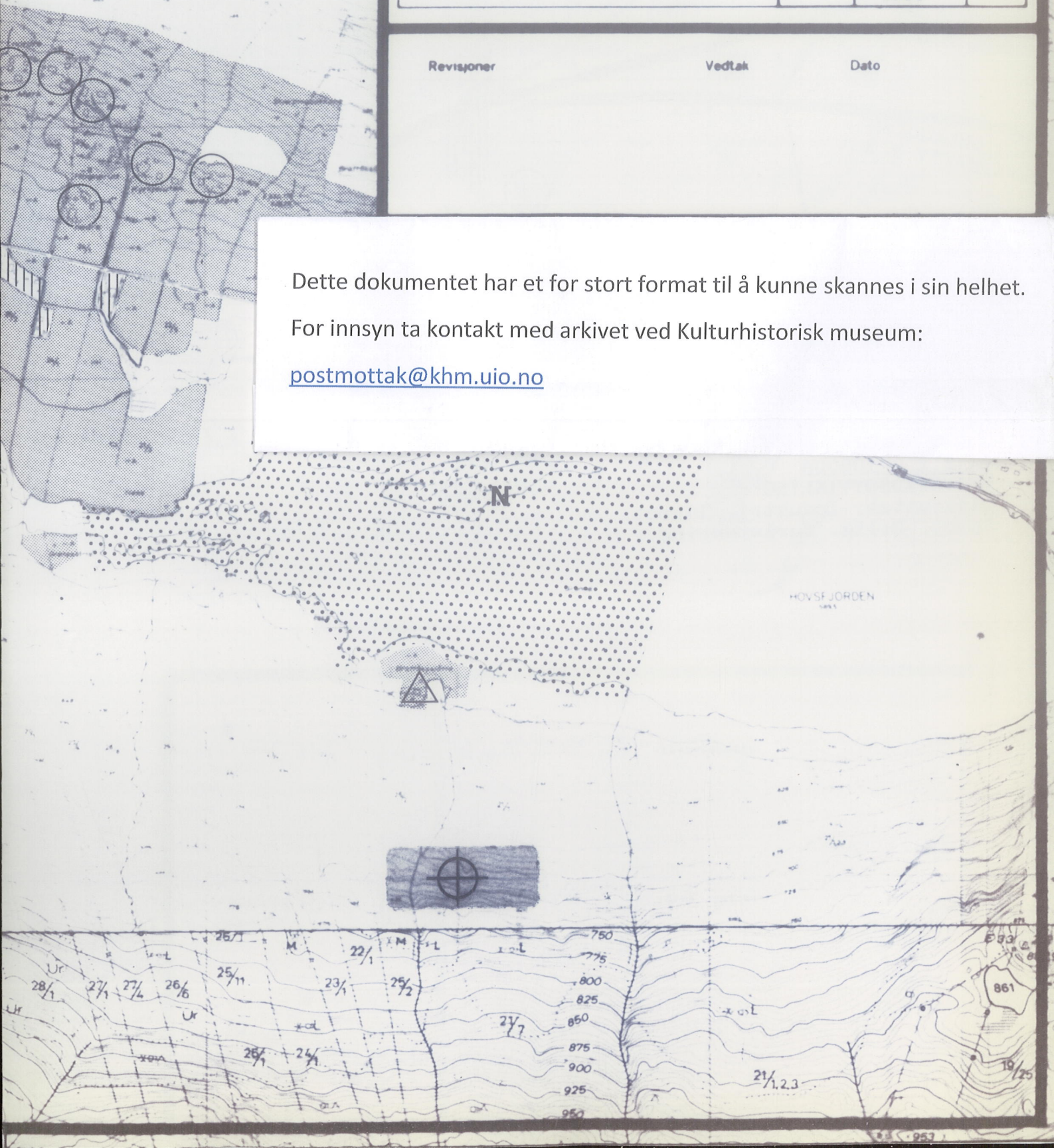
Vedtatt

Dato

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no



PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger
- Boliger
- Hytter
- Forretninger kontor m.v. **Service**
- Industri
- Offentlige bygninger
- Almennyttig formål
- T6 Turistbedrift**

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- Jordbruk/skogbruk

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gang- sykkelveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- Park, lekeplass
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

5. FAREOMRÅDER

- Høyspanningsanlegg

6. SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone

7. FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel/parkering
- Felles Friområde Turveg**

8. FORNYELESOMRÅDER

-

STREKSMBOLER M.V.

- Planens begrensingslinje
- Grense for reguleringsformal
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktslinje
- Senterlinje regulert veg
- Planlagte bygg
- Eksist. bygg som inngår i planen
- Parkeringsplasser
- Turveg (sommer/vinter)
- Høyspanningsledning
- Parkmessig behandling
- Vann
- Skjæring/fylling

KARTBLAD:
EKVIDISTANSE:
MALESTOKK 1:1000



SAK

Turistsenter MOEN - Hovet

PLANTYPE	KOMMUNE	OPPDRAKSGIVER
Reguleringsplan	Hol	A. Rustad
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATE	REV.DATO
1 gangs behandling i bygningsrådet		
Utlægging til offentlig ettersyn i tidsrommet		
2 gangs behandling i bygningsrådet		
Evt. nytt offentlig ettersyn i tidsrommet		
3 gangs behandling i bygningsrådet		
Formannskapets vedtak		
Kommunestyrets vedtak		
Stappfestet av		
REVISJONER	DATE	SIGN
Sikre mer areal Rv288	09.01.88	
SAKSBEH.	DATE	BILAG NR.
rush	87.11.28	3
TEGNER	SAKSNR	
	1078	

borgconsult as



KADDIVENDI ARKITERKER OG INGENIØRER
Sandveidveien 21, 1700 SARPSBORG Tlf (031) 53706

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no

Gr.eier 33.6

UNIVERSITETET I OSLO

2

OLDSAKSAMLINGEN
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KORI

Hol kommune,
Bygnings/oppmålingssjefen,
3576 HOL.

OSLO, 18. februar 1988.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.: AM br-88-20A

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 463/88 PON/gi

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TURISTSENTERET MOEN, HOVET,
NESTEGARD, GNR. 35, BERG SØNDRE, GNR. 36, HOL KOMMUNE, BUSKERUD.

Vi viser til Deres forsendelse av 12. februar 1988.

I forbindelse med annet feltarbeid i Hol i oktober 1987, ble det aktuelle planområdet registrert. Det ble ikke funnet forninner. Universitetets Oldsaksamling har derfor ingen merknader til planforslaget.

Skulle det imidlertid oppdages forninner ved tiltak i marken i planområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre forninnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding skal straks sendes Universitetets Oldsaksamling, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget
forsker



HOL KOMMUNE

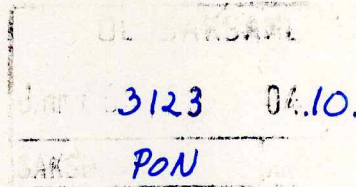
FORMANNSKAPET

3

Dato : 02.10.89
J.nr. : 89/01394
Arkiv : 504
Saksb.: JG

Borgconsult A/S
Sandesundsveien 21

1700 SARPSBORG



REGULERINGSPLAN TURISTSENTER MOEN - HOVET.

Denne sak ble behandlet av Hol kommunestyre i møte den 28.09.89, sak nr. 112/89 og det ble gjort slikt vedtak som vedlagte utskrift av møtebok viser.

En peker spesielt på de forbehold som er tatt i vedtaket.

Vedtaket kan i henhold til forvaltningslovens bestemmelser påklages innen 3 - tre uker fra dags dato. En eventuell klage sendes Hol kommune, formannskapskontoret.

Med hilsen

Jofrid Godejord
rådmann

Kopi: Asbjørn Rustad
Bygningsråd
Viltnemnd
Landbruksnemnd
Fylkeslandbrukssjef
Statens vegvesen i B

Teknisk hovedstyre
Friluft-, miljø- og naturvennemnd
Kulturstyre
B fylkeskomm., plan- og næringsktr.
Oldsakssamlingen
Fylkesm. i B, Miljøvernnavd.

Vedlegg: Utskrift av kommunestyrets møtebok.

Adresse:
3576 HOL

Telefon:
(067) 89 231

89 100

Telefax:
(067) 89 395

Bankgiro:
2333.07.01145

Postgiro:
5 49 86 05

Postgiro - skatt:
1 20 62 00

Sak nr. : K 112/89
Arkiv : 504
Journalnr.: 89/01394

M Ø T E B O K
H O L K O M M U N E

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Saksb
	039/89 Bygningsrådet	17.04.89	AM
F	354/89 Formannskapet	25.07.89	JG
	084/89 Bygningsrådet	04.09.89	AM
F	477/89 Formannskapet	19.09.89	JG
K	112/89 Kommunestyret	28.08.89	JG

SAK: REGULERINGSPLAN TURISTSENTER MOEN - HOVET.

Asbjørn Rustad, Hovet har i henhold til plan - og bygningslovens § 30 fremmet privat forslag til reguleringsplan for Turistsenter Moen i Hovet, datert 28.11.87, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det er Borgconsult A/S som har utarbeidet forslaget. Planen omfatter et område på ca. 71,0 da. med beliggenhet vest for Hovet sentrum og syd for riksvei 288 mot Storåne. Arealet er ervervet fra eiendommene Nestegard gnr. 35/1 og søndre Berg gnr.36/1.

Forøvrig er vedlagt beskrivelse til planen og oppgave over naboer. Berørte naboer til den fremlagte reguleringsplan er varslet pr. brev datert 28.11.87 med uttalefrist på 3 uker. Det er ikke innkommet merknader til den fremlagte reguleringsplan. Innenfor reguleringsområdet er det idag ikke noen bebyggelse.

I forslaget til arealbruksplan for Hovet var det framlagt flere alternative omlegginger av riksveg 288, både på kort og lang sikt. Reguleringsforslaget innpasser framtidig trace for riksveg 288, men med en justering i området langs Storåne.

Den fremlagte reguleringsplan trekker opp rammene for en mulig utvikling i området over en 10-15 års periode. Det er et mål å utvikle et anlegg som kan styrke turistnæringen og servicetilbudet i Østre Hol og samtidig styrke tettstedet Hovet med arbeidsplasser og service/aktiviteter.

I kommuneplanen er det i retningslinjer for nærings- og ressursutvikling benevnt følgende:
"En positiv utvikling av Hovet forutsetter at forholdene legges tilrette for helårstrafikk på veien til Aurland. Det bør klargjøres arealer for reiselivsnæringen, vegserviceanlegg (arealkrevende til helårstrafikk) samt annet "lett" næringsliv".

Det vil bli utarbeidet en endelig bebyggelsesplan når rammebetingelsene i reguleringsplanen er avklart.

REGULERINGSFORMÅLET:

Byggeområde (service, turistbedrift)
Trafikkområde
Spesialområde
Fellesområde.

Under formålet byggeområde skal det bl.a. oppføres utleiehytter, leiligheter/appartement for utleie og salg.

På lang sikt er området tenkt utnyttet med:

Vertshus ca. 3000 m² med 70 senger og spisested.
Tennishall, servicehus, badehus på 3000 m².
Utendørs aktivitetsområde.
Utendørs aktivitetsområde til elva.
Bestyrerbolig.
Hytter/appartement med carport, 300-400 senger.

I tillegg kommer parkering for biler og busser, atkomstveger, gang-, sykkel- og tur/trimstier.

Utnyttelsesgraden på de ca. 70 da. vil bli 0.16.

Vann-og avløp for det planlagte området vil bli tilknyttet det kommunale ledningsnett på nordsiden av riksveg 288. Området vil også bli tilknyttet gang- og sykkelveg til sentrum, samt telefon og strøm.

FORSLAG TIL VEDTAK:

I henhold til plan - og bygningslovens § 27 nr. 2 vedtar bygningsrådet å legge ut til offentlig ettersyn forslaget til reguleringsplan for Turistsenteret Moen med tilhørende reguleringsbestemmelser. Samtidig sendes planforslaget for uttalelse til kommunale, fylkes - kommunale og statlige organ. Frist for off. ettersyn og uttalelse settes til 30 dager.

ENSTEMMIG VEDTAK:

Forslag til vedtak vedtas.

Reguleringsplanen og bestemmelsene var utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 18.03.88. Samtidig var den sendt offentlige innstanser og naboer for uttalelse.

Det kom ikke inn noen private merknader til planen.

UTTALELSER FRA OFFENTLIGE ORGAN:

Teknisk hovedstyre
behandlet saken i møte 24.02.88, sak 19/88 og har gitt følgende uttale:

"I henhold til forslag til reguleringsplan for Turistsenter Moen vil området når det er max. utnyttet omfatte ca. 500 senger, d.v.s. 750 pe. og området er forutsatt tilknyttet off. vann og kloakk.

Når det gjelder situasjonen ved Hovet kloakkrenseanlegg og Hovet vannverk vil teknisk hovedstyre bemerke.

Hovet kloakkrenseanlegg er bygd og godkjent for 550 pe. Pr. idag er ca. 150 pe tilknyttet anlegget. Forventet tilknytning: Boliger i samsvar med reguleringsplan for Moen. 60 boliger a 3,5 pe = 210 pe. (I henhold til boligbyggerprogrammet vil det ta ca. 12 år før Moen boligfelt er utbygd. En har derfor ikke regnet tillegg for reserve eller tilknytning fra eldre bebyggelse i de nærmeste år) Holestøl Apartement 56 senger 84 pe Dette vil i praksis si at Hovet renseanlegget kan tilknyttes med ca. 110 pe fra Turistsenter Moen før kloakkrenseanlegget må utvides. (110 pe tilsvarer ca. 70 sengeplasser)

Når det gjelder vannforsyningen fra Hovet vannverk vil en bemerke: Vannbassenget har lite volum med tanke på døgnutjevning og brannvannsforsyning og en tilknytning fra Turistsenter Moen vil kreve utvidelse av vannverket.

En forutsetter videre at det kommer istand avtale med Oslo Lysverker om uttak av ytterligere vann før tilknytning kan skje."

Friluft-, miljø-, og naturvernemnda

behandlet saken i møte 24.02.88 og ga følgende uttale: .

"Nemnda vil bemerke at grensa for området FF 2 ned mot elva flere steder ligger helt ute på brattkanten, og at områdets fremkommelighet flere steder er begrenset. FF 2 bør derfor trekkes opp til 50 m grensa slik at muligheten for fri ferdsel langs vassdraget ikke hindres.

Nemnda har forøvrig ingen merknader."

Viltnemnda

behandlet saken i møte 02.03.88 og ga følgende uttale:

"I henhold til viltbiotopkart utarbeidet av Fylkesmannen i forbindelse med kommuneplan, går et elgtrekk sommer/høst fra området ved Nykketjød og gjennom det planlagte turistsenter.

Nemnda går ut i fra at elg ikke vil ha problemer med å gå utenom senteret.

Nemnda vil imidlertid presisere at ved evt. fremtidig utbygging mellom turistsenteret og eksisterende grustak vest for dette, må det legges inn viltkorridorer slik at hjortevilt kan passere uhindret gjennom området.

Når det gjelder trekk langsmed elva på nordsiden vil nemnda be om at området FF 2 gjøres bredere slik at hjortevilt kan trekke uhindret forbi."

Kulturutvalget

behandlet saken i møte 24.02.88 og ga følgende uttale:

"Kulturutvalget har ingen merknader, da en regner med at eventuelle kulturminner blir undersøkt av Universitetets Oldsaksamling."

Landbruksnemnda

behandlet saken i møte 23.03.88, sak 48/88 og ga følgende uttale:
"Landbruksnemnda har ingen merknad til planforslaget."

Buskerud Fylkeskommune, Plan- og næringskontoret
har i skriv av 21.03.88 følgende merknader.

"1. Oversiktsplanvurderinger og planavgrensning.

Hol kommunestyre vedtok den 12.11.1987 kommuneplan for Hol kommune med arealdel. Det foreligger særskilte arealbruksplaner for tettstedene i kommunen, men som ikke ble vedtatt sammen med den øvrige arealdelen. Disse er derfor bare å betrakte som retningsgivende. I kommuneplanen er Hovet pekt ut som ett av de stedene som bør prioriteres angående næringsutvikling m.m. Det fremlagte reguleringsforslaget for Turistsenter Moen ligger innenfor de områdene som i arealbruksplanen for Hovet er lagt ut til byggeområde for tettstedutvikling.

I forslaget til arealbruksplan for Hovet er vist flere alternative traseer for omlegging av Rv 288 ved Hovet, da det ikke er gjort endelig trasevalg. Det foreligger to alternativer i denne delen av Hovet. Det ene går langs Storåne i østre delen, men tar opp på eksisterende riksveg ved eiendommen Moen. Det andre alternativet går også langs Storåne i østre delen og fortsetter langs Storåne over eiendommen Moen. En kan ikke se at reguleringen har tatt hensyn til den sistnevnte riksvegtraseen, da hele området bortsett fra en stripe til turveg lengs elva m.m. er regulert til byggeområde for kombinert formål forretning - service/turistbedrift. Dersom denne traseen over søre del av Moen fortsatt er aktuell, vil plan- og næringskontoret anbefale at den delen av planområdet som berører denne riksvegtraseen tas ut av planen i denne omgangen. Det ville være uheldig om tiltak i dette området, som idag er ubebyggt, skulle vanskeliggjøre senere riksveggjennomføring. For å sikre tilstrekkelig arealer til utbedring av eksisterende riksveg ved det første alternativet, bør noe mer areal i nordre del av planområdet reguleres til vegformål. Dette bør vurderes i samråd med vegsjefen.

2. Til planframstillingen.

I planens tegnforklaring må framgå den samme formålskombinasjonen for byggeområdet som kartet viser.

En er ellers enig i at det reguleres en byggegrense med 50 m avstand langs Storåne.

Områdene FF 1 og FF 2 er kalt felles friområde-turveg. Slik benevnelse er ikke riktig etter plan- og bygningsloven. Friområde gjelder bare offentlige områder. En bør heller bruke felles lekeareal gangveg. I den grad en vil sikre almenhetens bruk til turveg m.m. kan en overveie å regulere til friluftsområde etter § 25 nr 6 eller til friområde etter § 25 nr 4.

Plan- og næringskontoret har ikke innsigelse til at kommunestyret vedtar reguleringsplanen i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-2 nr 1. Ovennevnte merknader bes likevel vurdert."

Fylkeslandbrukssjefen

har i skriv av 22.04.88 ingen merknad til foreliggende reguleringsplan

Universitetet i Oslo, Oldsaksamlingen
har gitt uttalelse i skriv av 18.02.88.

Det er foretatt registreringer av området og det ble ikke funnet fornminner. Oldsaksamlingen har derfor ingen merknader til planen.

Statens Vegvesen Buskerud

I skriv av 26.04.88 heter det bl.a.:

"Det synes å være brukt to forskjellige betegnelser på det samme vegalternativet i bilagene til reguleringsplanen. Dette gjelder alternativet 2.1.2 som også er kalt 2.4.

Dersom reguleringsforslaget for "Turistsenter Moen" blir godkjent vil alternativet for omlegging av Rv. 288 langs elva forbi dette området ikke lenger være aktuelt. Da vegen forøvrig vil kunne bruke mye av strandområdet, tror vi det er riktig å sikre at endel av elvebredden på denne måten forblir tilgjengelig for lokalbefolkningen. Det kan være uheldig for trafikksikkerheten dersom det blir mange ukontrollerte kryssinger av riksvegen og fotgjengere langsetter.

Vi regner ellers fortsatt med at alternativ 2.1.2 med en 1. etappe, som skissert, er det mest aktuelle for vegvesenet. Som også tidligere nevnt i møte 18. desember 1987 hadde vi helst sett at den langsiktige riksvegtraseen ble lagt syd for den nåværende Rv. 288, slik at nåværende riksveg kunne bli liggende som lokalveg. Det bør være god avstand mellom riksvegen og lokalvegen både p.g.a trafikksikkerheten og vedlikehold av vegen (snøbrøyting). Dersom kommunen finner det vanskelig å reservere tilstrekkelig areal på sydsiden av nåværende riksveg, må vi kreve at det nødvendige arealet på nordsiden reguleres til trafikkformål samtidig da de samme eiendommer berøres.

I ovennevnte møte antydte vi også at det burde skisseres en mulighet for planskilt kryss i området og slik få en felles kryssing av riksvegen for biler og fotgjengere. Trafikkmengdene på Rv. 288 gjennom Hovet vil neppe kreve slikt plankilt kryss, men vi må i det minste regne med kanaliserte venstresvingefelter i en slik omkjøringsveg på stamvegnettet. Dette vil kreve at bredden på vegen må utvides og avstanden mellom T-kryssen økes til ca. 180 m. Den framtidige Rv. 288 med kryss anbefales tegnet inn som illustrasjon på plankartet, selv om ikke vegområdet i sin helhet bindes opp i denne planen.

Det er et ønske fra vegvesenet at den nye vegtraseen reguleres inn som offentlig trafikkområde allerede nå. Vegbredden må minst være 3+8, 5+3 (vegklasse II c) pluss vegskråninger og venstresvingefelt, og det bør minst sikres en horisontalkurvatur med $R_{min}=300$ m (noe skarp kurve på alt. 2.1.2).

Byggegrensene for turistbedriften må fastsettes ut fra senterlinjen til ny vegtrase, og bør helst gi muligheten til også å kunne legge den nye vegen syd for nåværende Rv. 288. Vi må kreve at byggegrensene for området i tillegg sørger for at det ikke plasseres bygninger på arealer som er nødvendig for framtidige adkomstveger/kryss.

Slik som gangvegssystemet er utformet på planforslaget synes det på enkelte steder å bli altfor bratt, da det kreves minimum fri høyde over riksvegen på 4,75 m.

Kostnader til eventuelle støyskjerming av turistbedriften ansees stat og fylke uvedkommende.

Vi har ellers ikke innsigelser mot planforslaget".

Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen

I skriv av 16.03.88 heter det:

"I henhold til planen skal reguleringsområdet utnytted med vertshus (70 senger), tennishall, servicehus, badehus, hytter/appartement (300-400 senger) og bestyrerbolig.

Planen er lite konkret med hensyn til lokaliseringen av de ulike aktivitetene innenfor reguleringsområdet, og må derfor ses på som en foreløpig skisse som skal bearbejdes videre. Dette understrekes ved at utbyggingen antas å forgå i en 10 - 15 års periode.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende kommentarer til reguleringsplanen:

Natur, friluftsliv og fiske.

Reguleringsplanen berører et interessant og variert område av verdi for friluftsliv. Særlig stor verdi har arealene ned til Storåni med mulighet for sportsfiske og landskaps- og naturopplevelse langs vassdraget. I planen avsettes en sone på 15-25 meter langs Storåni regulert som felles friområde. Miljøvernavdelingen forutsetter at denne sonen utvides til 100 meter og at arealdelene reguleres til friområde. Den samme innvendingen gjelder også av hensyn til fiske, og ferdsel langs elva i forbindelse med dette. Dette kan betraktes som en innsigelse til planen.

Vann, avløp og renovasjon.

Reguleringsplanen antyder at området kan kobles til eksisterende kommunal vann- og avløpsnett på den andre siden av rv. 288. Det forutsettes at avløpet ledes til Hovet renseanlegg som i dag har relativt mye ledig kapasitet. Ved full utbyggelse i henhold til reguleringsplanen antas denne kapasiteten å bli utnyttet.

Reguleringsplanen omtaler ikke renovasjonsordningen for reguleringsområdet. Det forutsettes at området knyttes til den øvrige renovasjonsordningen i kommunen.

Videre heter det i skriv av 15.6.88:

"Det vises til tidligere uttalelse datert 16.3.d.å. Avdelingen har befart området og finner å kunne trekke innsigelsen tilbake.

Det forutsettes imidlertid at reguleringsgrensen for turistbedrift settes til en avstand på 50 meter fra vassdraget og det i tillegg inngår en byggegrense på 10-15 meter. En slik løsning vil være tilfredsstillende for avdelingens interesseområder."

Ut fra merknader/uttalelser kommet fra friluftsliv/viltneimnda, vegvesenet fylkeskommunen og fylkesmannens miljøvernavdeling, har Borgconsult justert planen og reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder utvidelse av friområde mot Storåni.

Videre er planområdet utvidet mot nord slik at framtidig utvidelse av R.v. 288 er sikret samtidig som det er plass til framtidig lokal samleveg, gangveg og overgang. Byggeområdet Tb1 er redusert fra 56,8 da til 50 da.

7

BYGNINGSRÅDETS INNSTILLING TIL FORMANNSKAP/KOMMUNESTYRE:

Bygningsrådet vedtar den korrigerede reguleringsplan for Turistsenter Moen - Hovet m/bestemmelser, sist datert 1.4.89.

Etter denne endring av planen foreligger det ikke noen innsigelser fra fylkeskommunale eller statlige fagorgan i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2 og den kan sluttbehandles av kommunestyret etter plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

* * * * *

Rådmann har ingen merknader til bygningsrådets vedtak. Reguleringsplanen foreslås vedtatt i henhold til bygningsrådets innstilling.

Formannskapet

INNSTILLING:

Formannskapets innstilling til kommunestyret.

Kommunestyret vedtar den korrigerede reguleringsplan for Turistsenter Moen - Hovet m/bestemmelser, sist datert 01.04.89.

Etter denne endring av planen foreligger det ikke noen innsigelser fra fylkeskommunale eller statlige fagorgan i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2, og den kan sluttbehandles av kommunestyret etter plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1. Planen egengodkjennes.

VEDTAK: Saka blir utsatt.

* * * * *

Formannskapet har sendt planen tilbake til bygningsrådet som blir bedt om og vurdere om ikke vann- og kloakkspørsmålet bør nevnes spesielt i vedtaket. Det er vist til uttalen fra teknisk hovedstyre.

En reguleringsplan skal vise arealdisponeringen innenfor planområdet. Det har ved tidligere reguleringsplaner ikke vært vanlig å ta stilling til utbyggingstakten.

Når det gjelder tilknytning til kommunens kloakkrensaneanlegg må det utbygges etappevis i samsvar med kapasiteten på anlegget. Vannkapasiteten til området er i orden, men forholdet mellom Oslo Lysverker og kommunen om uttak og forsyning er ikke avklart.

INNSTILLING TIL BYGNINGSRÅDET:

Av hensyn til kapasiteten på kommunens renseanlegg må det i henhold til reguleringsplanen utbygges etappevis i størrelsesorden med den tilknytning som til enhver tid kan godkjennes av kommunen. Bygningsrådet går ut i fra at forholdet mellom Oslo Lysverker og kommunen vedrørende vannforsyningen til området, snarest blir avklart slik at dette ikke er til hinder for utbyggingen.

ENSTEMMIG VEDTAK:

Innstillingen vedtas.

* * * * *

Bygningsrådet forutsetter i sitt vedtak at forholdet mellom Oslo Lysverker og kommunen vedrørende vannforsyningen til området klarlegges slik at det ikke er til hinder for utbyggingen.

Vannforsyningen i området er problematisk når det blir snakk om så mange personenheter. I dag har Hol kommune rett til å ta ut 240 m³ pr. døgn fra driftstunnellen. Dette tilsvarer noe ca. 1.000 personenheter. OL har ingen plikt til å opprettholde vannføring i tunnelen. Langvarig nedtapping av tunnelen vil skje hvert 4 - 5 år. Hel eller delvis stans skjer fra mai til august hvert år.

Problemene med vannforsyningen til så mange personer oppstår når driftstunnellen stanses og vannforsyningen må skje fra alternativ kilde. Forsyningen må da samkjøres med Moen vannverk. Vannet blir da pumpet direkte på nett fra Tiuløken opp til bassenget.

Pr. i dag er det ca. 250 personer tilknyttet vannverk i Hovet. Av disse er 150 tilknyttet kommunalt vannverk.

Grunnvannsforsyning er en aktuell forsyningsmåte i Hovet. Forundersøkelser er foretatt, og teknisk etat håper å komme igang med prøveboring i Moen-feltet i løpet av høsten. Prøveboring vil foregå i 1 år før man kan vurdere kilden. En gjør også oppmerksom på at vannforsyningen i Hovet i LTB er satt til etter 1993.

Ut fra dette er det klart at reguleringsplanen bare kan godkjennes dersom utbyggingstakten følger utbyggingen av vannforsyning og renseanlegg.

Rådmann vil på grunnlag av dette tilrå at reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser godkjennes med forbehold om utbyggingstakten i forhold til både renseanlegg og vannforsyning.

Reguleringsbestemmelsene følger vedlagt. Øvrige saksdokumenter og kart er ikke vedlagt, men er tilgjengelige på formannskapskontoret. Hovedinnholdet av de fleste saksdokumenter er referert i sakframstillingen.

Formannskapet

INNSTILLING:

Formannskapets innstilling til kommunestyret:

Kommunestyret vedtar den korrigerede reguleringsplan for Turistsenter Moen - Hovet m/bestemmelser, sist datert 01.04.89. Følgende forbehold gjøres gjeldende:

- Av hensyn til kapasiteten på kommunens renseanlegg og vannforsyning må det i henhold til reguleringsplanen utbygges etappevis i størrelsesorden med den tilknytning som til enhver tid kan godkjennes av kommunen.

Etter denne endring av planen foreligger det ikke noen innsigelser fra fylkeskommunale eller statlige fagorgan i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2, og den kan sluttbehandles av kommunestyret etter plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1. Planen egegodkjennes.

INNSTILLINGA FRÅ FORMANNSKAPET TIL VEDTAK:

Innstillinga blir vedteke.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser.
Reguleringsbeskrivelse.

Kommunestyret

VEDTAK:

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

AS