

Sak

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLE - BJERTNES I KRØDSHERAD  
KOMMUNE,  
BJERTNES, GNR. 187, OLBERG, GNR. 188.  
KRØDSHERAD KOMMUNE, BUSKERUD.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	26.09.88	Brev fra Krødsherad kommune til U.O.	Fornminner.
2	01.11.88	Brev fra Fylkeskonservatoren i Buskerud til Krødsherad kommune.	
3	29.11.88	Brev fra U.O. til Krødsherad kommune.	Fornminner
4	13.12.88	Brev fra Riksantikvaren til Krødsherad kommune.	
5	03.04.89	Underretning fra Krødsherad kommune	
6	17.04.89	Brev fra Riksantikvaren til Buskerud Fylkeskommune.	
7	23.10.89	Brev fra Drammensdistriktets Skogeierforrening	



KRØDSHERAD  
KOMMUNE

3516 Noresund 26.09.88

Universitetets Oldsaksamling  
Fredriksgt. 2/3

0164 OSLO 1

OLDSAKSAMLINGEN	
Jnr. 0026/1	09.09.88
SAROS. PON	

**REGULERINGSPLAN SOLE - BJERTNES I KRØDSHERAD KOMMUNE**

Vedlagt følger reguleringsplan for Sole - Bjertnes med beskrivelse.

Saken oversendes Dem for uttalelse, samtidig som den blir lagt ut til offentlig ettersyn ved kunngjøring i lokalpressen.

Uttalefrist er satt til 01.11.88.

Med hilsen  
KRØDSHERAD KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

*Britt R. Nordby*  
Britt R. Nordby  
fullm.

## REGULERINGSPLAN FOR SOLE BJERTNES SYD FOR RIKSVEG 7

### A. BESKRIVELSE

#### MÅLSETTING

Planområdet representerer et sårbart landskap. For det første inneholder det flere kulturelle minnesmerker med spesiell verdi. Dernext er selve terrengsituasjonen, den smale landstripe mellom riksveien og fjorden, et aktiva kommunen bør forvalte med forsiktig omtanke. Dette sydvestorienterte åkerlandskap er i tillegg til sin naturskjønnhet såvidt smalt at det ikke tåler mange fysiske inngrep før det kan bli ødelagt.

Som en overordnet målsetting for disse sentralt beliggende arealer, vil det være naturlig å tenke seg utnyttelser som gavner så store deler av mulig av bygdesamfunnet. Eksempler på dette kan for eksempel være arealanvendelser som tilgodeser rekreasjon, friluftsliv, kontrollert utnyttelse av strandarealer, ordnede avkjøringsforhold fra riksveien, sikring av verneverdig bebyggelse, vegetasjon, historiske minnesmerker, jordbruksmiljøer m.m.

Planområdet Sole-Bjertnes grenser opp mot planområdet for Noresund sentrum hvor flatereguleringsplan ble stadfestet i 1980. Det er imidlertid planområdet Bjertnes nord for Rv 7, som ble stadfestet i 1983, som bør sees i direkte sammenheng med det foreliggende planarbeidet. De prosjekterte boligområdene nord for riksveien medfører naturlig nok et press på arealene i sonen Sole-Bjertnes også med hensyn til utnyttelse til rekreasjonsformål. Det har derfor vært naturlig at plass for bading, båthavn etc. er foreslått lokalisert sentralt i forhold til planområdenes utstrekning.

For å klargjøre innholdet i det følgende vil det her kort redegjøres for betegnelsene spesialområder, friluftsområder og friområder.

#### SPESIALOMRÅDE

Når et område reguleres til spesialområde gis det mulighet for større spesifisering. Hvis for eksempel et gårdstun som omfatter en fredet bygning (spesialområde) skal utbygges ytterligere indikerer spesialområdet at spesiell oppmerksom må vises. Planutforming og reguleringsbestemmelser kan for spesialområder i større detalj utformes slik at planens intensjoner sikres.

#### FRILUFTSOMRÅDER

I disse områder er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Reguleringsformålet friluftsområde er tenkt nyttet for store sammenhengende områder utenfor tettsteder som er brukt eller skal kunne brukes av allmennheten til friluftsliv, og hvor friluftsjnteressene er eller vil være mer tungtveiende enn for eksempel skogbruksjnteressene. Man regulerer imidlertid til friluftsområde dersom området fortsatt kan drives som før og at altså områdets slitasje på grunn av allmennhetens bruk ikke forringer dets verdi. Det vil i alminnelighet ikke foretas noen opparbeiding av kommunen, jfr. departementets rundskriv av februar 1980 vedrørende fellesareal og friluftsområder m.v. etter bygningslovens bestemmelser. Friluftsområder er i regelen ikke innløsningspliktige, og vil fortsatt være privat eiendom.

#### FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til park, turvei eller lekeplass. Friområdet kan også nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Friområder er innløsningspliktige, og vil således være offentlig eiendom.

## TRAFIKK

Planområdet har idag flere avkjøringer på riksveiens "fjordside". Noen av disse bør forbedres for å imøtekomme Vegkontorets normer, og andre steder bør nye avkjøringspunkter etableres. Ser man på forholdene fra Sole og sørøstover kan følgende anføres:

Avkjøring til Sole bør flyttes sørøstover til delelinje mot nabo-eiendom. Senterlinje av vei bør være sammenfallende med eiendoms-grense slik at avkjøringsveien med rimelighet kan gi atkomst til begge eiendommer.

Avkjøringen til Olberg kirke, butikk, postkontor m.m. bør flyttes noe sørøstover for å gi nødvendig manøvreringsplass for trafikk til butikk og postkontor. Avkjøring til butikk og postkontor i kjøreretningen forutsettes pr. tidsbegrenset dispensasjon å kunne bestå, mens all annen trafikk ledes gjennom krysset. Veien tenkes ført frem til tunet foran Bankgården. Det kan være grunn til å få utarbeidet en egen detaljplan for videreføring av en kommunal vei frem til kirkeporten som fastlegger parkeringsarealer, landskapsbehandling m.m. Avkjøring til Kvernbergs eiendom må fortsatt bestå som en dispensasjonssak innvilget av Vegkontoret.

Nytt avkjøringspunkt fra Rv 7 etableres umiddelbart sørøst for bestående avkjøring til Bjertnes Nordre. Veien forutsettes å gi atkomst til en mindre parkeringsplass ved riksveien, Bjertnes Nordre, Bjertnes Søndre, eiendommen Moen foruten til friområdet F2 med parkeringsplass.

På grunn av topografien er det vanskelig å få opprettet en parkerings-lomme i sydgående retning ved "Den Gamle Mester". Et parkeringsområde er derfor foreslått etablert ved nytt avkjøringskryss fra riksveien, beskrevet i ovennevnte punkt. Parkeringsarealet burde betjene trafikanter i begge kjøreretninger. En offentlig gangvei foreslås anlagt mellom riksveien og bestående uthusbebyggelse fram til nærlandskapet rundt det historiske minnesmerket.

For boligområdene på nordsiden av riksveien bør på noe lengre sikt en undergang anlegges fra bestående p-lomme slik at fjordlandskapet blir

tilgjengelig uten at riksveien må krysses i plan. Dette bør kunne utføres innenfor grensene til friluftsområdet, det vil si at reguleringsplanen ikke trenger å endres når dette skulle bli aktuelt. Det synes imidlertid viktigst å få etablert fotgjengerundergangen i forbindelse med avkjørselen til Bjertnes og vegen ned til det sentrale friområdet med båthavn og badeplass.

#### PLANDISPONERING

Område H1, 20 daa, BYA = 25 prosent.

Området reguleres til hotellformål. Trafikal betjening flyttes som beskrevet under avsnittet trafikk. Gangvei langs riksveien forlenges sørøstover i eiendommens lengde.

Område L1, 41 daa

Arealet reguleres til landbruksformål. Gangvei fremføres i arealets bredde. Et fredet tømmerhus på gårdstunet er vist som "bygning som inngår i planen".

Område F1, 3 daa, BYA = 25 prosent

Arealet reguleres til forretningsformål. Den trafikale betjening bør justeres som beskrevet under avsnitt om trafikk. Gangvei fremføres i arealets bredde.

Område O1, 10,5 daa

Arealet reguleres til offentlig formål, kirke med omkringliggende kirkegård. Kirkegårdsarealet kan utvides med ca. 1 daa sydøstover.

Område A1, 2,5 daa, BYA = 25 prosent

Området reguleres til almenntilgjengelig formål hvor kommunen bestemmer formålet. Den gamle bankgårdens bygningsmessige forfatning er noe uklar. Enhver form for restaurering/ombygging/nybygg må ikke få en utforming som forstyrrer kirkebyggets dominerende rolle i landskapsbildet.

Område SF, 18 daa

Det er avsatt et strandområde langs fjorden i varierende bredde, men slik at dyrket mark ikke brukes til friluftsmål. Arealet er ment å sikre muligheten for en fremtidig tursti/vei. Rekreative formål som badeplasser etc. er det her ikke tilrettelagt for. Området bør derfor heller betraktes som et tilgjengelig landskapsområde for turgåere i forbindelse med fjorden og kulturminnesmerkene i området.

Område L2, 35 daa

Dyrket mark som reguleres til landbruksformål.

Område B1, 2 daa, BYA = 20 prosent

Arealet reguleres til boligformål. Eksisterende avkjørsel opprettholdes.

Område SF2, 16,5 daa

Arealet utgjør foruten et strandområde langs fjorden med samme funksjoner som SF1, også en "korridor" som sikrer fri ferdsel for allmennheten fra boligområdene "ovenfor" riksveien til strand, båthavn og badeplassområdene ved fjorden lenger syd.

Område L3, 22,5 daa

Dyrket mark som reguleres til landbruksformål.

Område SB1, 18 daa

Arealet reguleres til spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse. Området er ment å sikre åpent landskap såvel rundt "Den Gamle Mester" som rundt den fredede bebyggelsen på den tidligere prestegården, Bjertnes Nordre. Det er hovedbygning og stabbur som er fredet bebyggelse. Stedet forutsettes videreutviklet i lokalhistorisk sammenheng. Bygdehistorisk knytter det seg helt spesielle verdier til prestegården Bjertnes Nordre hvor personer som Anders Hovden og Jørgen Moe har residert. Dette har bidratt til å forme den gamle prestegården til et lokalhistorisk tyngdepunkt.

Område OF2, 30 daa

Arealet reguleres til friområde. Det forutsettes utnyttet til strandopphold tilknyttet badeplass og småbåthavn. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan tillates oppført etter godkjenning av bygningsrådet. Ordnet båtforbindelse over til Bjørøya/Villa Fridheim er et idéforslag.

Område L4, 28 daa

Dyrket mark som reguleres til landbruk.

Område SA, 1,5 daa

Arealet reguleres til spesialområde av antikvarisk verdi. Et gravhaugsområde i jordets sydkant skal på denne måten bevares.

Område SB2, 4,5 daa

Gårdstunets særegenhet og tildels bevaringsverdige bebyggelse tilsier at dette reguleres til spesialområde.

Område H2, 22 daa, BRA = 1.000 m<sup>2</sup>

Arealet reguleres til utnyttelse for fritidsbebyggelse. Området tillates bebygget med ca. 1.000 br. m<sup>2</sup> hyttebebyggelse. Det må til enhver tid sørges for godkjente løsninger for de sanitærtekniske anlegg. Før området utvikles i terrenget må det utarbeides en bebyggelsesplan for hele området som viser beliggenhet av veier, bebyggelse etc. samt type og kapasitet av tekniske anlegg. Et vegetasjonsbelte mot bebyggelsen ovenfor riksveien, samt langs bekken er sikret via byggelinjer og i bestemmelsene.

Område SF3, 19 daa

Området reguleres til spesialområde, friluftsområde og skal ha samme funksjon som SF1 og SF2.



Område B2, 4 daa, BYA = 15 prosent

Området reguleres til boligformål. Eksisterende avkjørsel fra riksveien stenges, og eiendommen gis atkomst via felles avkjørsel med SB2 og H2.

Område L5, 45 daa

Arealet er dyrket mark og reguleres til landbruksformål.

Områder i vannet

Et ca. 100 m bredt belte av fjorden langs strandlinjen nord og syd for friormådet OF2 i hele planens lengde reguleres til friluftformål. Innen dette belte blir det derfor ikke mulig å anlegge private flytebrygger og annen permanent oppankring etc. Tiltaket sikrer fri ferdsel i denne sonen for padling etc. For å sikre fri ferdsel ut og inn fra båthavn, mulighet for plassering av markeringsbøyer for badestrand etc. reguleres her en sone som vist i planen til friområde.

## B. REGULERINGSBESTEMMELSER

### GENERELT

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Arealene innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

- boligbebyggelse
- forretningsvirksomhet
- hotell, utleiehytter m.v.
- offentlig bebyggelse/kirke
- almennyttig formål
- landbruksområder
- trafikkformål
- friområder
- spesialområder/bevaringsverdig bebyggelse, friluftsområder og områder av antikvarisk verdi
- fellesområder.

§ 3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslover og byggevedtektene i kommunen.

### BYGGEOMRÅDER

§ 4. Fellesbestemmelser for byggeområder

- a) Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Krødsherad kommune.
- b) Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som er påført plankartet for det enkelte området.

- d) Ingen eiendom kan bebygges før det foreligger bebyggelsesplan for hele det aktuelle delfelt med samme formål, godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
  - parkeringsplasser, garasjer
  - avkjørsel, interne gang- og kjøreveier
  - terrengplanering, vegetasjon m.v.
  - løsning av tekniske anlegg.
- e) Ved behandling av byggemelding skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får god form, farge, materialbehandling og terrengtilpassing, og at bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utforming. Bebyggelse skal helst ha saltak eller annet skråtak.
- f) Ubebygde areal, herunder ubebygget del av byggeområder, skal gis tiltalende utforming og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

#### § 5. Områder for boligbebyggelse

- a) I områdene skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.
- b) Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m over ferdig planert terreng.
- c) For hver bolig skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. Garasje skal tilpasses hovedhuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan etter bygningsrådets anvisning plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrensen viser.

#### § 6. Områder for forretning

- a) I området skal oppføres forretningsbygg med tilhørende anlegg, parkeringsplass og manøvreringsområde. Bygningsrådet kan tillate innredet bolig i bebyggelsen.

- b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss underetasje.
- c) Bygningsrådet kan kreve at det opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 40 m<sup>2</sup> gulvareal.

§ 7. Område for hotell, pensjonat, utleiehytter m.v.

- a) I område H1 kan oppføres hotell/pensjonat med nødvendige lager-, kontor-, driftslokaler.
- b) I område H2 kan oppføres utleiehytter med tilhørende administrasjons- og driftslokaler.
- c) I byggemeldingen må redegjøres for at tilstrekkelig antall parkeringsplasser og manøvreringsareal opparbeides.
- d) Bygningsrådet kan kreve plan for utendørsanlegg. I felt H2 må vegetasjonsbeltet mot riksveien samt på begge sider av elven som byggelinjer viser, bevares.

§ 8. Område for offentlig bebyggelse, kirke

Område 01 stadfester eksisterende bruk av arealet til kirke med omkringliggende kirkegård samt atkomst og parkeringsplass. Utvidelsen av kirkegården mot syd skal tilpasses den eksisterende når det gjelder høyde, innhegning og vegetasjon.

§ 9. Område for almennyttig formål

- a) Området skal benyttes til et almennyttig formål som bestemmes av kommunen.
- b) Påbygging eller restaurering av eksisterende bygning skal vurderes nøye slik at ikke kirkebyggets dominerende rolle i landskapet svekkes.
- c) Bygningsrådet kan kreve at det opparbeides en bilparkeringsplass for hver 40. m<sup>2</sup> gulvareal.

## LANDBRUKSOMRÅDER

## § 10. Område for landbruk

I jordbruksområdene tillates ingen bebyggelse, grusuttak eller andre terrenginngrep som ikke har direkte tilknytning til driften. Ethvert terrenginngrep eller byggverk skal skriftlig forelegges bygningsrådet.

## TRAFIKKOMRÅDER

## § 11. Områder for trafikk

- a) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer- og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Veier i og inntil bevaringsområder skal utformes mest mulig tilpasset disse.
- b) Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

## FRIOMRÅDER

## § 12. Friområder

- a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til disse, for eksempel barnpark med tilhørende husvær, offentlige toalettanlegg o.l. når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk.
- b) Alle anlegg hvor vannuttak og avløpsløsninger arrangeres til godkjennes skriftlig av bygningsrådet.
- c) I område OF 2 kan innpasses båthavn for småbåter. Den skal lokaliseres som vist på planen rett ned for parkeringsplassen. Det forutsettes flytebrygger og minimale terrenginngrep på stranden.

- d) Et 100 m bredt belte i vannet utenfor OF 2 inngår i friområdet. Her kan lokaliseres markeringsbøyer, badebrygger m.v. som er en naturlig del av et offentlig friområde.

#### SPECIALOMRÅDER

##### § 13. Område for bevaringsverdig bebyggelse.

- a) Bebyggelse og omgivelse skal bevares i størst mulig grad. Restaurering av bygninger, parkmessig opparbeidelse av utearealet etc. skal forelegges antikvariske myndigheter.
- b) Bygningene i områdene SB1 skal benyttes til allmennyttige formål som kommunen bestemmer.
- c) Bygningene i område SB2 kan benyttes som del av turistanlegget i området H2. Bygningsrådet skal godkjenne bruksendringen.

##### § 14. Friluftsområder

- a) Området skal være åpent for alminnelig friluftaktiviteter og kan ikke inngjerdes.
- b) Området kan brukes av grunneier som før, men kan ikke dyrkes.
- c) I den del av friluftsområdet som er vann kan det ikke forekomme permanent oppankring av båter, brygger etc.

##### § 15. Område av antikvarisk verdi.

- a) Enhver planlagt terreng- eller vegetasjonsmessig endring eller opparbeidelse skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

## FELLESOMRÅDER

## § 16. Felles adkomst

Området er felles atkomst for SB2, H2 og B2.

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](mailto:postmottak@khm.uio.no)

1.

<b>H</b>	hotell utleiehytter m.v.	—————	grense for reguleringsformål
<b>F</b>	forretninger	— — — —	byggegrense
<b>O</b>	offentlige bygninger	— — — —	tomtegrense
<b>A</b>	almennyttig formål	— — — —	frisiktlinje
		— — — —	senterlinje regulert veg

2. LANDBRUKSOMRÅDER

<b>L</b>	jordbruk

 *Vann.*

3. TRAFIKKOMRÅDER

	kjøreveg
	gangveg, fortau

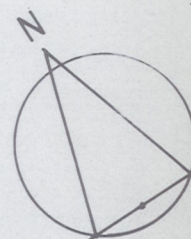
4. FRIOMRÅDER

<b>OF</b>	park, turveg, leik
-----------	--------------------

5. FAREOMRÅDER


6. SPESIALOMRÅDER

<b>SB</b>	bevaringsverdig bebyggelse
<b>SF</b>	frituftsområde
<b>SA</b>	område av antikvarisk verdi



7. FELLESOMRÅDER

	felles avkjørsel

10m 0m 50m

SAKSBEHANDLING

DATO

REVISJONER

DATO

SIGN.

**KRØDSHERAD KOMMUNE**

G.NR.

B.NR.

**REGULERINGSPLAN SOLE - BJERTNES**

TEGN. NR.

MAL. 1:1000

DATO 6. 6. -88

TEGN. AV.

TOM-BREDE ANZJØN ARKITEKT M N A L BLOMMENHOLMV.1 TLF: \*541654



Drammen, den 1.XI. 1988

Krødsherad Kommune  
Teknisk Etat

REGULERINGSPLAN SOLE - BJERTNES I KRØDSHERAD KOMMUNE

Viser til oversnedte reguleringsplanforslag. Innledningsvis henvises det også i planens beskrivelse til det spesielt sårbare landskap den omfatter. Her er jo flere fredningsobjekter både fra forhistorisk og historisk tid. Dermed melder det seg et behov for å se på selve landskapskvalitetene og sørge for at horisont og standlinjer bevares, ikke bare de enkelte objekter i seg selv. Jeg vil jo peke på at gravhaugene nok vil trives dårlig i selskap med en parkeringsplass. Rundt kirken er det behov for en utvidelse av båndlagte områder. Her ligger jo også enkesetet Olberg som skal avmerkes tydelig på kartet.

Etter Kulturminneloven er det Universitetets Oldsaksamling som skal uttale seg til saken som gjelder de rene forninner, men Riksantikvaren skal vurdere kirker og den fredede bygningsmasse.

Ettersom saken ikke har vært hos Riksantikvaren oversendes den dit med fylkeskonservatorens anmodning om å se på kirkens og nærliggende områders innplasing i planen.

I reguleringsbestemmelsene åpnes det adgang til (§ 12) å oppføre bygninger i friluftsområdene. Her er det grunn til å mane til den største forsiktighet siden en meget lett vil komme i konflikt med de eksisterende kulturminner. Man kan frykte for båtlagring i forbindelse med parkeringsplassen ved gravhaugene for eksempel. Likeledes bør strandlinjen søkes opprettholdt uten inngrep. Midlertidige flytebrygger e.l. bør en forsikre seg om at får midlertidig og ikke permanent karakter.

I det hele ville hovedintensjonen, å bevare dette spesielle landskapet, være tjent med at det ble gjentatt og understreket i reguleringsbestemmelsene. F.eks. ville en større kornsilo gjøre seg svært dårlig i dette miljøet.

Fylkeskonservatoren  
i Buskerud

*Geir Helgen*  
Geir Helgen

Kart med reg. bestemmelser oversendt Riksantikvaren.  
Kopi: Universitetets Oldsaksamling.

*VO. - Et inngrepsfølsomt område - gravhaugene i strandlinjen kan det være god grunn å frykte for -*

Fylkeskonservatoren  
i Buskerud

*Helgen*  
*Kommunen oppgi at dere skal ha fått planen*

# UNIVERSITETET I OSLO

3

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



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

KOPI

Krødsherad kommune,  
3516 NORESUND.

OSLO, 29. november 1988.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VÅR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 2611/88 og 2891/88 PON/gi

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLE - BJERTNES I KRØDSHERAD K.,  
BJERTNES, GNR. 187, OLBERG, GNR. 188,  
KRØDSHERAD KOMMUNE; BUSKERUD.

Vi viser til Deres forsendelse av 26. juni 1988, brev fra fylkeskonservatoren i Buskerud av 1. november og til samtaler i Krødsherad den 4. november d.å..

Universitetets Oldsaksamling foretok en arkeologisk registrering i planområdet den 9. november 1988. Det ble funnet to fornminner, et gravfelt og en enkeltliggende gravhaug. Begge fornminnene er meget verneverdige.

Innenfor planområdet er det tidligere registrert 3 andre fornminner, alle avmerket på eksisterende økonomisk kartverk. Under registreringene den 16. november ble det fastslått at alle er naturdannelser, og at de følgelig ikke er fornminner.

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 22, og plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 25.6, ber Universitetets Oldsaksamling om at de ovenfor nevnte to fornminner og et område rundt dem reguleres til spesialområde med formål bevaring, og at følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene:

"Innenfor to spesialområder, merket R på reguleringskartet, er det fornminner som er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8".

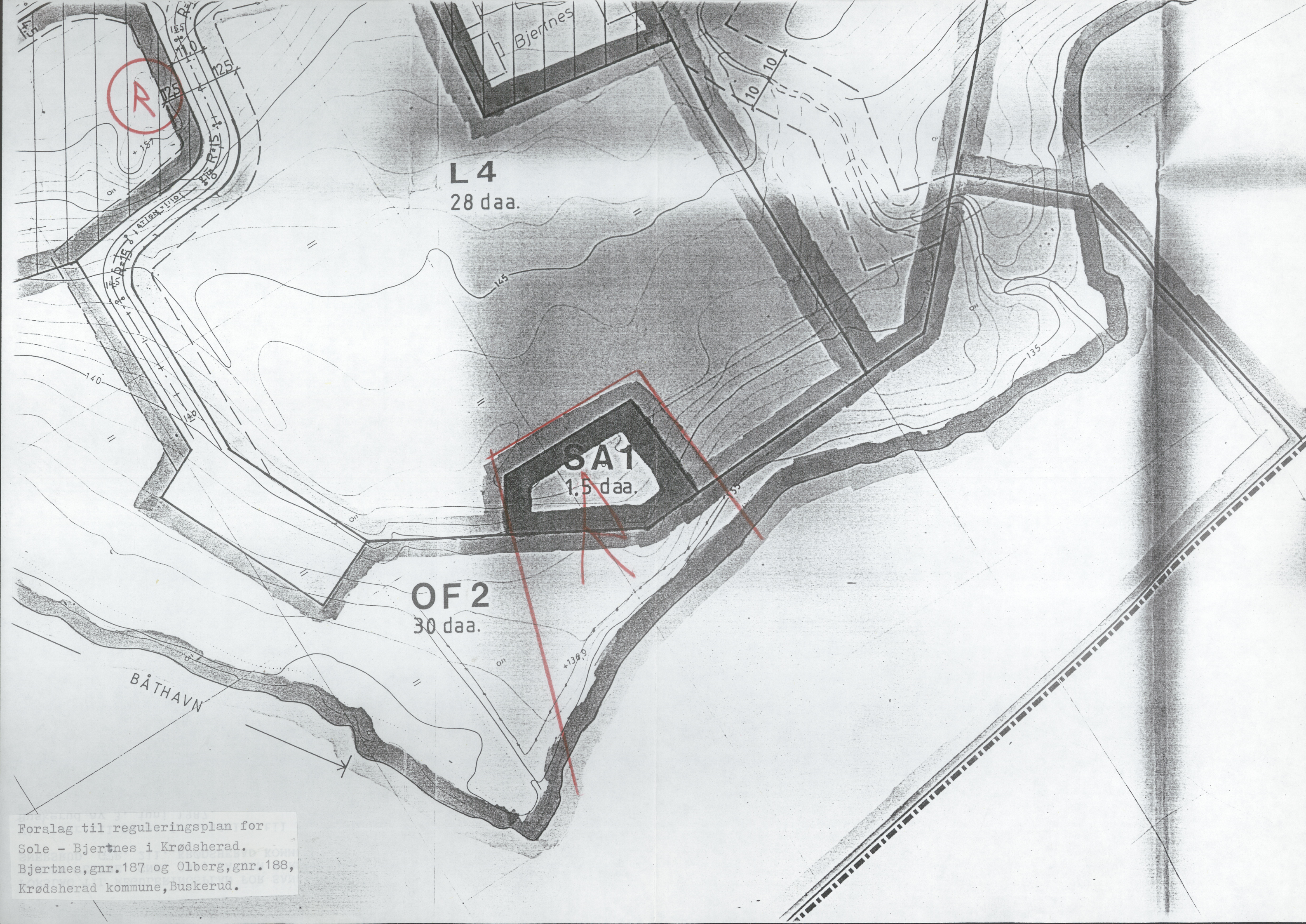
Videre anmoder vi om å få tilsendt et revidert plankart sammen med reguleringsbestemmelsene til endelig uttalelse.

Universitetets Oldsaksamling går imot at kommunen egengodkjenner reguleringsforslaget i sin nåværende form.

Per Oscar Nybruget  
forsker

Vedlegg: Kartutsnitt.

Kopi: Fylkeskonservatoren i Buskerud.



**L4**  
28 daa.

**SA1**  
1.5 daa.

**OF2**  
30 daa.

BÅTHAVN

Bjertnes

Forslag til reguleringsplan for  
Sole - Bjertnes i Krødsherad.  
Bjertnes, gnr. 187 og Olberg, gnr. 188,  
Krødsherad kommune, Buskerud.



GJENPART 4

## RIKSANTIKVAREN

ADR.: AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18 - OSLO MIL. - 0015 OSLO 1 - TLF. (02) 41 96 00  
Telefax 02 - 33 29 22

Krødsherad kommune  
Teknisk etat

3516 NORESUND

OLOSAKSAMLING	
J.nr. C33272	15. DES 88
SANDB. PON	

DERES REF.

VÅR REF. (Bes oppgitt ved svar)  
4966 P-61/88 BS/TK

DATO  
13. desember 1988

### KRØDSHERAD KOMMUNE SOLE - BJERTNES REGULERINGSPLAN

Vi viser til oversendelse av reguleringsplan Sole-Bjertnes. På grunn av kapasitetsproblemer har vi ikke kunnet avgi uttalelse før nå. Vi beklager dette.

Vi viser også til Fylkeskonservatorens uttalelse gitt 1. november 1988, og slutter oss til de synspunktene som her er gitt.

Riksantikvaren mener at planen har flere positive sider. Vi ser med glede at de enkelte kulturminnene forutsettes bevart. Men vi etterlyser en mer helhetlig betraktning av dette landskapet. Kulturminnenes verdi er avhengig av at også omgivelsenes karakter blir bevart.

Olberg kirke, Olberg gård, Bjertnes prestegård, Bjertnes søndre, "Den gamle mester" samt en rekke fornminner danner et svært rikt kulturlandskap. Dette må tas vare på i sin helhet. Riksantikvaren vil derfor anbefale at hele dette området reguleres til spesialområde bevaring. Dette vil gi det beste redskap for å sikre områdets verdifulle helhetspreg, og hindre ødeleggende inngrep.

Riksantikvaren vil også støtte Fylkeskonservatorens uttalelse om at gravhaugene nok vil trives dårlig i selskap med en parkeringsplass. En parkeringsplass i dette området vil forringe områdets karakter. En parkeringsplass vil representere et betydelig nytt element som vil virke forstyrrende inn på sammenhengen mellom kirken, de gamle gårdsanleggene og gravhaugene. Slike negative virkninger vil også den iøyenfallende plasserte båthavnen kunne gi. Parkeringsplass og båthavn må derfor få en annen, mer avskjermet og tilbaketrukket plassering.

For at den planlagte fritidsbebyggelsen i H2 ikke skal komme i konflikt med kulturminnene, bør byggegrensene justeres. Bebyggelsen i H2 må ikke legges nord for bekkedraget. På denne måten vil man få en mer naturlig avgrensning av hyttefeltet, samtidig som den eksisterende vegetasjonen vil beholdes som en avskjerming.

Riksantikvaren vil dessuten sterkt anbefale at de fredede og bevaringsverdige bygninger og landskapselementer får egne markeringer, slik at disse tydelig kommer fram på kartet. Planen må være helt klar når det gjelder hvilke bygninger som skal bevares og hvilke som kan rives.

For Riksantikvaren

*Bente Magnus*

Bente Magnus  
Underdirektør

*Berit Skjevling*

Berit Skjevling

Saksbehandler: Berit Skjevling, antikvar

Gjenpart:

- Fylkeskonservatoren i Buskerud
- Universitetets Oldsaksamling



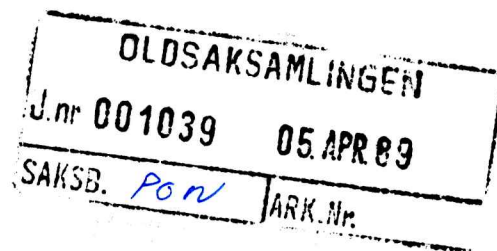
KRØDSHERAD  
KOMMUNE

3516 Noresund 03.04.89

5

Universitetets Oldsakssamlinger  
Fredriksgt. 2

0164 OSLO 1



**ANG. REGULERINGSPLAN SOLE - BJERTNES, KRØDSHERAD KOMMUNE**

Krødsherad bygningsråd behandlet i møte 29.03.89, sak 24/89 ovennevnte plan som nå er opptegnet på nytt med bakgrunn i tidligere behandling.

Saken som følger vedlagt i sin helhet oversendes Dem til orientering.

Etter det omtalte arbeidsmøte som angitt i saken er avholdt, vil planen bli justert før den på nytt blir lagt fram for bygningsrådet for sluttbehandling der, før saken oversendes kommunestyret for godkjenning.

Dette til Deres underretning.

Med hilsen  
KRØDSHERAD KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

*Britt R. Nordby*

Britt R. Nordby  
avd.leder

<b>KRØDSHERAD</b>	<b>Bygningsrådssak nr.</b>	<b>Dato:</b>	<b>Ark.nr.:</b>
<b>KOMMUNE</b>	24/89	29.03.89	504.11

## REGULERINGSPLAN SOLE - BJERTNES

Saken er tidligere behandlet av bygningsrådet under sakene 17, 43, 56 og 140/87.

Etter dette er planen opptegnet på ny med bakgrunn i tidligere behandling av saken. Beskrivelse og forslag til reguleringsbestemmelser følger saken.

Reguleringsplanen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 01.10.88 - 01.11.88.

Den er sendt uttaleberettigede stats- og fylkesetater til uttalelse.

Høringsrunden har resultert i merknader fra følgende:  
Fylkeslandbruksstyre, Riksantikvaren, Fylkeskonservatoren, Fylkesmannen i Buskerud, Statens Vegvesen i Buskerud, Universitetets oldsakssamling, Buskerud Fylkeskommune, Arnfinn Kroken, Solveig og Gunnar Hennem v/adv. Storemoen, Oppsittere ved Bjertnes v/Jan Moen, Prestegårdstilsynet, Menighetsrådet, Kirke- og Undervisningsdepartementet og Soknepresten i Krødsherad.

### 1. **MERKNADER**

Videre følger en punktvis oppsummering av de merknader som er innkommet til reguleringsplanen Sole - Bjertnes.

#### 1.1 **FYLKESLANDBRUKSSTYRET**

Gårdstunet på Søndre Bjertnes, SB2, reguleres til landbruk eller kombinert landbruk/spesialområde.

1.1.2 Den delen av friområdet "OF2" som ligger på Søndre Bjertnes reguleres til henholdsvis landbruk og forretningsområde.

1.1.3 Den delen av SF3 som ligger på Søndre Bjertnes skal inngå i område for turisme/forretningsdrift H2.

1.1.4 For område H2 skal jordloven gjøres gjeldende.

1.1.5 Ny adkomstveg og parkeringsområde på Søndre og Nordre Bjertnes tillates ikke.

1.1.6 Reguleringsplanen kan ikke stadfestes av kommunestyret hvis disse merknadene ikke tas til følge. Jfr. PBL §27 - 2 nr. 2.

#### 1.2 **RIKSANTIKVAREN OG FYLKESKONSERVATOREN**

1.2.1 Riksantikvaren påpeker generelt behovet for landskapsvern i dette området og anbefaler at hele området fra Olberg gård til og med prestegården reguleres som spesialområde med tanke på landskaps- og bygningsvern.

Sak 24/89 forts.:

- 1.2.2 Kirkesetet Olberg, fredet bygning på Olberg gård skal reguleres som spesialområde, fredet bygning.
- 1.2.3 Plassering av parkeringsplass og båthavn i område "OF2" tillates ikke. De må få en mer skjermet beliggenhet.
- 1.2.4 Område H2 skal avgrenses ved bekken slik at området vest for denne inngår i tilstøtende landbruksareal.
- 1.2.5 Riksantikvaren ber om at de fredede bygningene i planen merkes på en tydelig måte.
- 1.2.6 Reguleringsplanen kan ikke stadfestes av kommunestyret hvis disse merknader ikke tas til følge. Jfr. PBL § 27-2 nr.2. Dette gjelder ikke pkt. 1.2.1

### 1.3. FYLKESMANNEN VED MILJØVERNAVDELINGEN

- 1.3.1 Det bør være anledning til fri ferdsel i hele strandsonen også over område H1. Det bør reguleres inn med friområde eller friluftsområde.
- 1.3.2 Denne merknaden oppfattes som en "bør" merknad. Planen kan stadfestes av kommunestyret uten at dette er tatt til følge.

### 1.4 STATENS VEGVESEN BUSKERUD

- 1.4.1 Det kreves gjennomgående byggegrense på 30 m som knekkes med 60 x 60 i vegkryss.
- 1.4.2 Kryssene må breddeutvides for å gi mulighet for venstresvingfelt.
- 1.4.3 Planen må vise adkomst til omr. L5. Denne adkomstvegen bør flyttes sydover for å gi plass til et vegetasjonsbelte mot riksvegen.
- 1.4.4 Gangveg forbi omr. SB1 skal ha 3 m rabatt mot riksvegen.
- 1.4.5 Parkering i frisiktsoner tillates ikke.
- 1.4.6 anbefaler at område B1 inngår i L2 eller SF2.
- 1.4.7 anbefaler at kryssavstand økes.
- 1.4.8 Begrensning i trafikken ned til OF2 ved at det tillates max. 25 båtplasser.
- 1.4.9 Planen kan ikke stadfestes av kommunestyret uten at punktene 1.4.1 - 1.4.5 er tatt til følge.

### 1.5 UNIVERSITETETS OLDSAKSSAMLINGER

- 1.5.1 2 fornminner bestående av en enkeltgrav og et gravfelt skal sikres bevart i planen.
- 1.5.2 Planen kan ikke stadfestes av kommunestyret uten at denne merknaden er tatt til følge.



## 1.6 BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

- 1.6.1 Veg fram til B2 forutsettes samtidig å være veg fram til L5.
- 1.6.2 Båthavn her gis avgrensning i Krøderen og avmerkes som spesialområde.
- 1.6.3 Utbyggingsområde H2 anbefales avgrenset ved bekken.
- 1.6.4 Det anbefales at det i planen skilles mellom utbyggingsformål, utleiehytter og hotell.
- 1.6.5 Fylkeskommunen er betenkt over å godkjenne utleiehytter på Bjertnes i forhold til landbruksområde og tilstøtende bebyggelse.
- 1.6.6 Det bør fastsettes etasjetall for områdene H1 og H2
- 1.6.7 Kommunestyret kan stadfeste planen uavhengig av ovenstående merknader.

## 1.7 SOLVEIG OG GUNNAR HENNUM V/ADV. STOREMOEN

- 1.7.1 Bygningsrådet bes opprettholde sitt vedtak om midlertidig oppstilling av campingvogner.
- 1.7.2 Det er ikke nødvendig å regulere Søndre Bjertnes. Området øst for prestegården kan utgå av reg.planen.
- 1.7.3 Ikke behov for offentlig badeplass på Søndre Bjertnes. Behovet kan dekkes andre steder bl.a. på Nordre Bjertnes.
- 1.7.4 Det bør ikke være friområde på Søndre Bjertnes da den som driver turistanlegget bør ha full råderett over strand-områdene.
- 1.7.5 Det er neppe behov for en så sterk formulering når det gjelder friluftsområdene som at det ikke kan forekomme permanent oppankring av båter, brygger etc.
- 1.7.6 Strandbredden i SF3 er neppe så attraktiv at den bør reguleres til friluftsområde.
- 1.7.7 Behovet for båthavn er neppe særlig stort. Det blir kostbart og vil kunne være til sjenanse for et turistanlegg på Søndre Bjertnes.
- 1.7.8 Ved overtagelse av prestegården vil kommunen få slik råderett over Nordre Bjertnes at ønskede tiltak kan tilrettelegges uten reguleringsplan.  
Veg til området ved fjorden kan følge eksisterende driftsveg slik at kommunen slipper å subsidiere tekniske anlegg til noen få dersom etterspørselen etter båt plass er begrenset og av sterkt lokal art.
- 1.7.9 Hva er årsaken til at deler av jordet på Søndre Bjertnes er tillagt område SB1?

Sak 24/89 forts.:

- 1.7.10 Landbruksmyndighetene har dokumentert en positiv holdning for turistutbygging på Søndre Bjertnes. Det er derfor unødige dyrt for kommunen å benytte konsulenter for å utarbeide reguleringsplan når enklere planlegging ville vært tilstrekkelig.
- 1.7.11 Byggeforbud i bekkefarete er unødvendig. Dette kan bygningsrådet styre ved behandling av enkeltvise byggemeldingspliktige tiltak.
- 1.7.12 Regulering av gårdstunet på Søndre Bjertnes til spesialområde med unødvendig strenge bestemmelser for framtidige tiltak.
- 1.7.13 Grunneieren har ikke ønske om å utvikle tyngre turistindustri, men vil utvikle noe etter modell av Slevika Camping.
- 1.7.14 Planforslaget synes best egnet til å motvirke privat tiltakslyst. Formannskapets vedtak om å la planbeskrivelsen bli del av reguleringsbestemmelsen er en unødvendig detaljering som bør unngås.
- 1.7.15 Nåværende avkjøring fra Søndre Bjertnes er rimelig bra. Så lenge det ikke er budsjettert midler til ny adkomstveg og parkeringsplasser ved vegen og nede i friarealet, er det ikke behov for den vegløsning som er vist i planen.
- 1.7.16 Utnyttelsesgraden for område H2 er satt til ca. 5% BYA eller 1000 m<sup>2</sup>. Denne bes øket til 10% BYA eller 2000 m<sup>2</sup>.
- 1.7.17 Kravet om at hele utbyggingsområdet må planlegges før bygging kan igangsettes, er uhensiktsmessig og bør sløyfes.
- 1.7.18 Med merknadene er det dokumentert at alle nødvendige overordnede vurderinger er ivaretatt i dette området slik at regulering er unødvendig. Utbyggingen kan gjennomføres uten konflikt med næringsmiljøet.  
Det er et ønske at kommunen tilrettelegger for turistutbygging på eiendommen slik at grunneieren kan konsentrere sine krefter og oppmerksomhet om direkte tiltak.  
Grunneieren og hans representant vil gjerne komme tilbake til saken i møte med kommunen.

## 1.8 OPPSITTERNE VED BJERTNES

- 1.8.1 Avstand fra Jan Moens bolig til område H2 var i bygningsrådsak 140/87 bestemt til min. 60 m. Dette bes opprettholdt.
  - 1.8.2 Bilveg ned til område OF2 sløyfes og erstattes med en gangveg.
  - 1.8.3 Parkeringsplass og båthavn i område OF2 ønskes ikke p.g.a. støy.
- ## 1.9 PRESTEGÅRDEN VED TILSYNET, SOKNEPRESTEN I KRØDSHERAD OG KUD
- 1.9.1 Ny avkjøring er ikke ønskelig.

Sak 24/89 forts.:

- 1.9.2 Badeplass og båthavn med nødvendig veg på eiendommen er ikke ønskelig ut fra hensynet til landskapsvernet og forholdet til støy og sjenanse,
- 1.9.3 Området rundt prestegården og den gamle mester bør ikke bebygges eller tas i bruk til formål som virker forstyrrende på det eksisterende kulturlandskap.
- 1.9.4 Gangveg mellom riksvegen og presteboligen vil være uheldig for miljøet og tilgangen på adkomst og parkering på prestegården.
- 1.9.5 Ny adkomst til prestegården vil redusere og forringe uteanlegget.
- 1.9.6 Prestegården med bygninger og tilstøtende arealer må opprettholdes som prestegård.
- 1.9.7 Reguleringsplanen reduserer verdien av prestegården i tilfelle den skal selges.
- 1.9.8 Faremomentet med båthavn og badeplass.
- 1.9.9 Har saksbehandlingen vært i forhold til gjeldende bestemmelser.
- 1.10 **KRØDSHERAD MENIGHETSRAÐ**
  - 1.10.1 Friområdet mellom kirkegården og fjorden er ikke ønskelig og bør tillegges kirkegården.
  - 1.10.2 Gangvei fra "den gamle mester" til friområdet virker unødvendig.
  - 1.10.3 Prestegården må fortsatt opprettholdes i sin nåværende form.
  - 1.10.4 Båthavn og badeplass ønskes ikke på prestegårdsgrunn. Dette p.g.a. nærheten til kirka og den støy et slikt område kan medføre. Båthavn og badeplass er også en sikkerhetsrisiko.
  - 1.10.5 Redusert verdi av prestegården hvis reguleringsplanen gjennomføres.
- 1.11 **HEGE TANDBERG OG ARNFINN KROKEN**
  - 1.11.1 Avkjøring til Sole bør legges på Soles eiendom i sin helhet.
  - 1.11.2 Forutsetter at nåværende veg til kirken og gamle bankgården opprettholdes slik den nå er.
  - 1.11.3 Gangveg langs område 11 forutsettes å være den eksisterende.
  - 1.11.4 Ønsker ikke friområdet SF1 langs fjorden.
  - 1.11.5 Ønsker ikke område mellom kirkegården og fjorden utlagt til friområde da dette er dyrket mark.
  - 1.11.6 Eierne av Olberg er interessert for at eiendommen skal bli utsatt for stadige inngrep som f.eks. graver muligheten for lønnsom drift.

Sak 24/89 forts.:

## 2. KOMMENTARER

Generell kommentar til merknaden sett i sammenheng for hele planen.

2.1 Arbeidet med reguleringsplanen Sole - Bjertnes ble startet samtidig med reguleringsplanen på nordsiden av riksvegen. P.g.a. at en rekke uavklarte spørsmål i f.b.m. utnyttning av arealene langs fjorden ble Sole - Bjertnes tatt ut av planen. Planen ble så liggende inntil arbeidet igjen startet opp i 1986. Etter hvert som planen utviklet seg fikk den 2 hovedmålsettinger.

- Tilrettelegge arealer i strandsonen for almenhetens bruk.
- Klargjøre for turistutbygging på Søndre Bjertnes.

For å løse dette viste det seg nødvendig å legge stor vekt på de traffikale forhold langs riksvegen.

Ved første gangs behandling var det store protester i f.b.m. turistanlegg på Søndre Bjertnes. Etter dette er planen justert og påny lagt ut til ettersyn den 30.09.88.

- 2.2 Det er innkommet en mengde merknader til planen. En del av disse er fra statlige etater som gjør at planen i sin nåværende form ikke kan stadfestes av kommunestyret.
- 2.3 Hvis planen skal justeres slik at alle merknader som er fram-satt av statlig- eller fylkeskommunal myndighet blir tatt til følge, vil en av planens 2 hovedmålsettinger bortfalle. Nemlig almenhetens tilgang til en del av strandområdet via tilrettelagt veg og parkeringsplass.
- 2.4 Strandlinjen i planen er på ca. 3 km. Den ligger i nær tilknytning til Noresund tettsted og i direkte tilknytning til framtidige store boligområder. Det må være riktig å foreta arealdisponeringer på en slik måte at noe av strandarealet blir gjort tilgjengelig for almenheten i framtiden. Når særinteressene til de som blir berørt av planen settes sammen, er det ingen idag som ønsker å være med og tilrettelegge for dette formålet. Det må være et grunnlag for den videre planlegging at noe av strandområdet sikres for almenhetens bruk. Arealet bør ha en rimelig størrelse og en tilrettelagt adkomst.
- 2.5 Turistområdet på Søndre Bjertnes vil bli redusert hvis innkommede merknader skal tas til følge. Det må være en klar målsetting at de i reguleringsforslaget avsatte områder for turistutbygging opprettholdes i en slik størrelse at de blir en drivverdig enhet.
- 2.6 For å komme videre med planen mener jeg det er nødvendig med en gjennomgang "over bordet" med de parter som er vesentlig berørt av de endringer som synes nødvendig. Med en slik framgangsmåte kan det være mulig å komme fram til en løsning som kan aksepteres av alle. Kan det skapes full enighet om et forslag er vegen til kommunestyrets stadfesting kort.

Sak 24/89 forts.:

**3. KOMMENTAR**

Kommentar til de forskjellige merknader som er innkommet.

**3.1 FYLKESLANDBRUKSSTYRET**

- 3.1.1 Gårdstunet er regulert til almennyttige formål. Dette er neppe hensiktsmessig. Landbruk eller turistformål vil være et riktigere reguleringsformål. Dette bør diskuteres med grunneier og fylkeslandbruksstyret.
- 3.1.2 Den delen av friområdet OF2 som ligger på Søndre Bjertnes kan utgå av planen. Områdets reguleringsformål bestemmes i samarbeide med grunneier, riksantikvaren, representanten for prestegården, fylkeslandbrukskontoret, oppsitterne og bygningsrådet i et møte som er beskrevet under pkt. 2.6.
- 3.1.3 Det kan ikke være aktuelt å regulere SF3 som i sin helhet ligger på Søndre Bjertnes, til forretningsmål. Hvilket reguleringsformål strandsonen bør ha, tas opp på samme måte som under pkt. 3.1.2
- 3.1.4 Slik driftsformen er tenkt for et utbygd H2, nemlig som tilleggsnæring til gårdsdriften, er det ingenting i veien for å gjøre jordloven gjeldende for området H2 slik at området ikke kan fradeles uten landbruksmyndighetenes godkjenning.
- 3.1.5 Forholdet til adkomstveg og parkering i f.b.m. friområde OF2 tas opp på samme måte som pkt. 3.1.2. Det må dog understrekes at et friområde uten adkomstveg og parkering får en svært begrenset anvendelse.

**3.2 RIKSANTIKVAREN OG FYLKESKONSERVATOREN**

- 3.2.1 Det virker ikke hensiktsmessig å regulere et så stort område til spesialområde. Hensikten med forslaget, nemlig å bevare landskapsinntrykket sammen med de kulturelle bygninger som finnes i og er synlig fra området, er det neppe uenighet om.
- 3.2.2 Kirkesetet Olberg reguleres som fredet og markeres som spesialområde.
- 3.2.3 Parkeringsplass og båthavn i område OF2 tas opp som beskrevet under pkt. 3.1.2.
- 3.2.4 Avgrensning av område H2 tas opp på samme måte som under ovenstående.
- 3.2.5 Fredede bygninger i planen skal merkes med egen farge eller skraveres.

**3.3. FYLKESMANNEN V/MILJØVERNAVDDELINGEN**

- 3.3.1 Strandsonen i område H1 er et etablert parkområde i tilknytning til hotellet og bør ikke være noe friområde.

Sak 24/89 forts.:

### **3.4 STATENS VEGVESEN BUSKERUD**

- 3.4.1 Byggegrense på 30 m er vist på planen og skal opprettholdes. Knekt byggegrense på 60 x 60 ved vegkryssene skal innarbeides i planen.
- 3.4.2 Bredeutvidelse i f.b.m. kryssene synes noe overdrevet i relasjon til forventet trafikk. Dette kan være aktuelt ved fellesavkjøring ved Bjertnes. Vegvesenet bør delta i møte for å diskutere dette behovet i f.b.m. en eventuell justering av planen. Se pkt. 3.1.2.
- 3.4.3 Område L5 skal ha adkomst til tilstøtende felles veg. Dette skal tydelig merkes i planen.
- 3.4.4 Gangveg forbi SB1 sløyfes. Nødvendig parkering i f.b.m. "den gamle mester" kan skje på motsatt lomme i f.b.m. eksisterende gangveg.
- 3.4.5 Det forutsettes at ingen parkering skal skje i frisktsone. Dette skal framgå av planen.
- 3.4.6 Område B1 opprettholdes som boligområde. I vedtektene skal det framgå at område er å se på som utbygd hva antall boenheter angår.
- 3.4.7 Avstand mellom kryssene ved Bjertnes behandles som pkt.3.4.2.
- 3.4.8 Begrensninger i trafikken til OF2 behandles som pkt. 3.4.2.

### **3.5 UNIVERSITETETS OLDSAKSSAMLINGER**

- 3.5.1 Fornminnene skal sikres i planen slik at de kan opprettholdes som markerte innslag i kulturlandskapet.

### **3.6. BUSKERUD FYLKESKOMMUNE**

- 3.6.1. Se pkt. 3.4.3
- 3.6.2 Båthavn som skal inngå i den reviderte plan skal markeres som spesialområde.
- 3.6.3 Utformingen av H2 vil bli forsøkt fastsatt i et samarbeide med berørte parter. Se forøvrig tidligere pkt. 3.1.2 i kommentarene.
- 3.6.4 Appartementer- /utleieenheter og hotell vil bli skilt i planens beskrivelse og eventuelt i vedtektene.
- 3.6.5 Planprosessen har hele tiden forsøkt å ta hensyn til ikke å skape unødige konflikter mellom etablert landbruk og bebyggelse, Dette vil også være et mål for den videre revidering av planen.
- 3.6.6 Etasjeantall for utbyggingsområdene vil bli satt inn på plan-kartet og i vedtektene.

Sak 24/89 forts.:

### **3.7 SOLVEIG OG GUNNAR HENNUM V/ADV. STOREMOEN**

- 3.7.1 Dette behandles som pkt. 3.1.2
- 3.7.2 Utbygging av Søndre Bjertnes krever klart en reguleringsplan. Det er en rekke interesser som skal samkjøres i dette området. Nevnes kan forhold til prestegården, oppsittere, fredning, friarealer, adkomstveger og ikke minst avkjøring på RV 7. Det er neppe noen annen plattform som er hensiktsmessig for å løse dette.
- 3.7.3 Behovet for alt. badeplass (friområde) på Søndre Bjertnes behandles som pkt. 3.1.2.
- 3.7.4 Se pkt. ovenfor.
- 3.7.5 Bestemmelsen om bryggen og oppankring av båter virker unødigg streng og bør mykes opp i det endelige forslag.
- 3.7.6 Strandbredden langs SF3 kan være tilgjengelig for båtfarende. Omfanget av reguleringsområdet begrenses slik at dette behovet dekkes.
- 3.7.7 Behovet for båtplasser er stigende i Noresundområdet. Dette bør så langt som mulig tilrettelegges i nærmiljøene. Båtplasser må sikres slik at ikke den enkelte skal være helt avhengig av velvillige grunneiere for å få lagt en båt ved fjorden. Så lenge dette ikke er noe behov eller problem er behovet lite. Hvis behovet øker og velviljen til de som eier grunnen ikke øker tilsvarende, har vi et problem. Dette bør sikres i den planen som nå behandles slik at muligheten er der for framtida. Lokalisering av en båthavn kan behandles som under pkt. 3.1.2.
- 3.7.8 Behovet for adkomst til fjorden og friområde på prestegården tas opp som under pkt. 3.1.2.
- 3.7.9 Øvre delen av jordet på Søndre Bjertnes mot prestegården er tillagt SB1. Årsaken til dette er at den gjenværende jordesnippen etter veganlegging neppe har særlig interesse for Søndre Bjertnes.  
Denne saken tas opp som pkt. 3.1.2
- 3.7.10 Se pkt. 3.7.2
- 3.7.11 Bekkefareet bør ikke bebygges og er derfor underlagt byggeforbud. Mindre bygningsmessige tiltak som naturlig hører hjemme der som kloppen, kvernkall, stein o.l. kan bygningsrådet gi dispensasjon for.
- 3.7.12 Se pkt. 3.1.1

Sak 24/89 forts.:

- 3.7.13 Det har under hele planprosessen vært snakk om tyngre turistindustri i relasjon til at det ikke skal være campingplass, noe oppsitterne i området har gått sterkt imot og som bygningsrådet har vært enig i. Dette er oppfattet også å være grunneierens syn. Turistutbyggingen i dette området er ment å omfatte det gamle gårdstunet som et serviceområde og H2 som et område med utleieenheter. Utleieenheterne forutsettes utstyrt med strøm, WC og dusj. Om utleieenheten består av leiligheter eller frittstående enheter er det ikke sagt noe om.
- 3.7.14 De ansvarlige for planleggingen har hele tiden ønsket å tilrettelegge for utbygging på Søndre Bjertnes. Dette har ikke skjedd uten kamp. P.g.a. de mange hensyn som det har vært nødvendig å ta i området, har saken dratt ut lenger enn det som var ønsket. Vedtektene for området vil bli utarbeidet på vanlig måte og forutsettes å dekke behovet uten at planens beskrivelse tas inn som del av vedtektene.
- 3.7.15 Nåværende avkjøring tilfredstiller på ingen måte dagens krav til avkjøring fra et turistanlegg når det gjelder kurvatur og stigningsforhold. Dette er derfor et sentralt punkt i reguleringsplanen.
- 3.7.16 Utnyttelsesgraden i område H2 tas opp som pkt. 3.1.2
- 3.7.17 For å få en god utnyttelse av område H2 må dette planlegges under ett for å se helheten i planen og for i rimelig grad sikre seg mot å gjøre ting som er uhensiktsmessige for framtiden og i forhold til økonomien i anlegget. Det kan selvfølgelig være ønskelig/nødvendig å gjøre endringer/tilpasninger i en bebyggelsesplan som fra før er godkjent. Dette kan selvfølgelig gjøres når som helst, men da forandrer man med åpne øyne hele planen uten å tape helhetsbilde av utbyggingen.
- 3.7.18 Se det som ovenfor er skrevet under 1.7 og spesielt hva angår pkt. 3.1.2.

### 3.8 OPPSITTERNE VED BJERTNES

- 3.8.1 Område H2 utformes slik at ingen bebyggelse kommer nærmere Jan Moens bolig enn 60m.
- 3.8.2 Forholdet til friområdet med båt plass og adkomstveg tas opp som under pkt. 3.1.2
- 3.8.3 Se pkt. 3.8.2.

### 3.9. PRESTEGÅRDEN V/TILSYNET, SOKNEPRESTEN OG KUD

- 3.9.1 Avkjøring til prestegården tas opp som under pkt. 3.1.2
- 3.9.2 Friområdet med båt plass samt nødvendig veg og parkeringsplass tas opp som under pkt. 3.1.2.



Sak 24/89 forts.:

- 3.9.3 Forholdet til området rundt prestegården tas opp som under pkt. 3.1.2
- 3.9.4 Se under pkt. 3.4.4
- 3.9.5 Adkomst til prestegården behandles som under pkt. 3.1.2.
- 3.9.6 Reguleringsplanen skal ikke ta standpunkt til om prestegården skal opprettholdes som prestegård eller ikke. Teksten skal justeres slik at misforståelser ikke skal være mulig.
- 3.9.7 Reduksjon av verdi p.g.a. reguleringsplan kan kreves erstattet. Jfr. PLB § 32.
- 3.9.8 Vi har gode erfaringer i kommunen når det gjelder separering av båttrafikk i forhold til badende. Problemene blir neppe større her.
- 3.9.9 Saksbehandlingen har vært i.h.h til gjeldende lovverk. Planarbeidet er forhåndsvarslet og det er varslet om off. ettersyn. Det er holdt orienteringsmøte underveis i planarbeidet og det er holdt befaringer. Samarbeide med berørte parter er i hovedsak rettet mot offentlige myndigheter. Slik kontakt ble opprettet på et tidlig tidspunkt.

### 3.10 KRØDSHERAD MENIGHETSRAÐ

- 3.10.1 Friområdet mellom kirkegården og fjorden kan sikkert tjene en bedre hensikt ved å tillegges kirkegården. Utvidelse vestover på kirkegården kan sløyfes og la dette området inngå i et kirkegårdsområde mellom kirkegården og fjorden. Dette vil også være bedre sett fra et produksjonssynspunkt. Det er bedre å spare den delen som går inn på et større jorde til fordel for det dårlig arronderte jordet mellom kirkegården og fjorden.
- 3.10.2 Gangvegen fra "den gamle mester" til friområdet virker overflødig og bør behandles som under pkt. 3.1.2.
- 3.10.3 Se pkt. 3.9.6
- 3.10.4 Dette vil bli vurdert som under pkt. 3.1.2.

### 3.11 HEGE TANDBERG OG ARNFINN KROKEN

- 3.11.1 Så lenge det ikke finnes en fullverdig landbruksadkomst fra gården til området L1 må det være en landbruksadkomst fra RV 7 Det er også behov for ny adkomst til Sole slik planen nå pålegger også dem. Det er et sterkt ønske å redusere antallet avkjøringer langs RV 7 ut fra et trafikksikkerhets-synspunkt. Det er da naturlig at adkomst til Sole legges sammen med landbruksavkjøringen. Med felles avkjøring er det rimelig at denne legges på delet mellom de 2 eiendommene.

Sak 24/89 forts.:

- 3.11.2 Nåværende veg til kirken og bankgården opprettholdes slik den er med unntak av kryss mot r.v. Her legges avkjøringen noe østover slik det er forutsatt etter tidligere planer og kommunens grunnerverv fra Olberg.
- 3.11.3 Planen viser gangveg langs omr. L1 og H1. Denne gangvegen bør kunne dekkes av eksisterende gangveg. Istedenfor å bygge gangveg kan det brukes midler for å bedre kryssingsmulighetene ved Sole og Leer.
- 3.11.4 Område SF1 er et lite attraktivt strandområde stort sett bestående av en bratt skrent ned mot vannet. Tangen som stikker ut ved kirken er et attraktivt område, men her har kirken fått aksept for at det er lite ønskelig med aktiviteter av noen betydning i dette området. Ut fra dette bør område SF1 utgå og reguleres til landbruksformål.
- 3.11.5 Se pkt. 3.10.1
- 3.11.6 Det må være en overordnet målsetting at eksisterende gårdsbruk opprettholdes som drivverdige bruk. Etter de endringer som er foreslått i forhold til planen, anses dette også å være opprettholdt i planforslaget.

Med utgangspunkt i ovenstående merknader og kommentarer anbefales bygningsrådet å gjøre følgende vedtak:

Bygningsrådet vil gjøre sitt til at arbeidet med reguleringsplanen raskest mulig kan slutføres og planen stadfestes av kommunestyret.

Som det framgår av ovenstående må en del merknader fra statlige myndigheter etterkommes eller endres før kommunestyret kan stadfeste planen. Problemene begrenser seg til Bjertnesgårdene, prestegården med omkringliggende arealer, friområde og turistutbygging med nødvendige adkomstveger og parkering.

For å forsøke og løse planproblemene på en rask måte og slik at alle parter får en akseptabel løsning, innkalles det til arbeidsmøte med den hensikt å bli enige om en løsning "over bordet".

Som grunnlag for drøftingen legges sakens kommentarer under punktene 2 og 3.

Til møtet innkalles følgende:

Fylkeslandbruksstyre	2 representanter
Vegvesenet	1 representant
Riksantikvaren	1 representant
Prestegården	2 representanter
Oppsitterne	2 representanter
Grunneier Hennum	2 representanter
Kommunen velger sine egne representanter	

Som sekretær for møtet fungerer teknisk sjef.

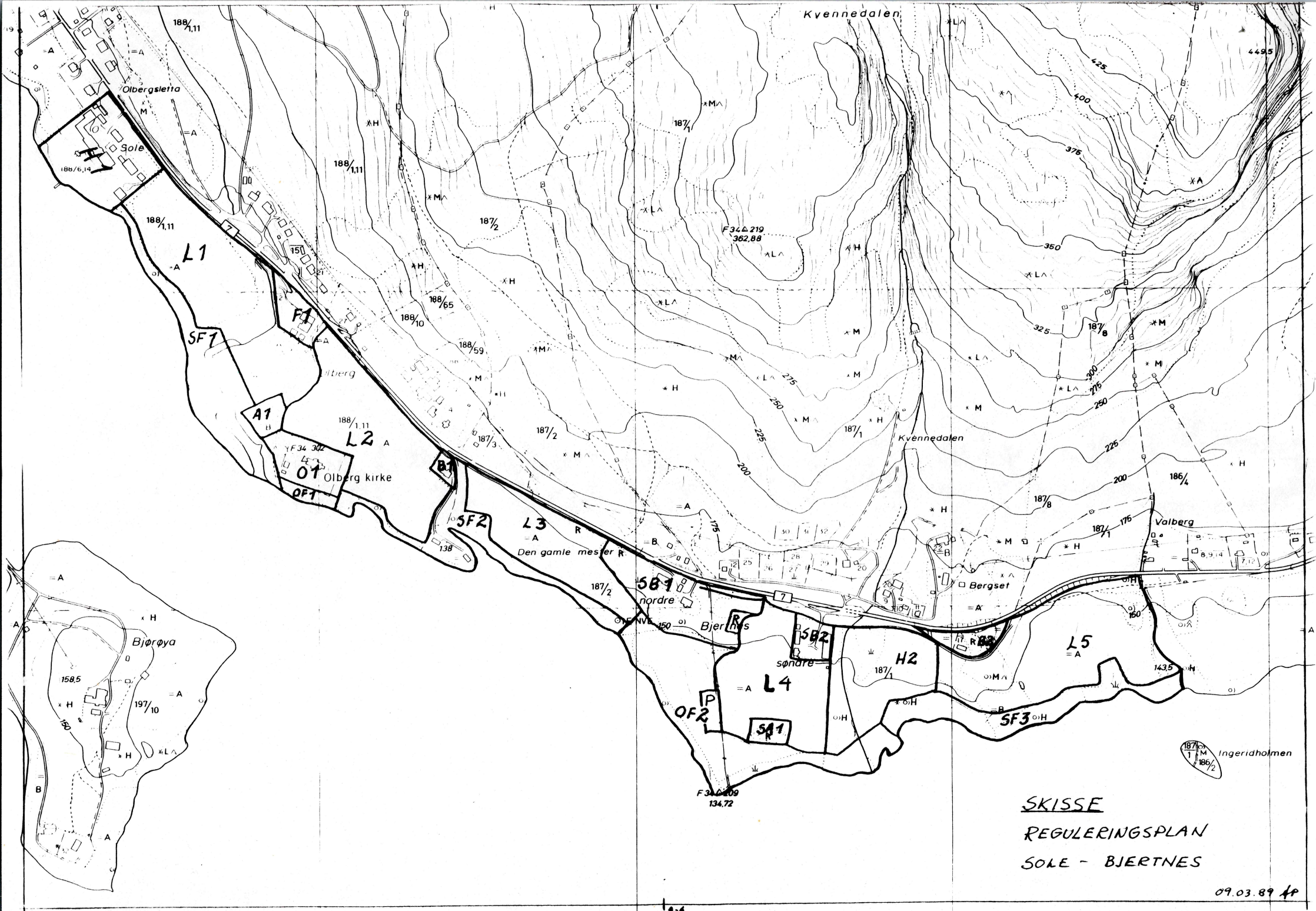
Sak 24/89 forts.:

Resultatet møtet forhåpentligvis kommer fram til, blir sendt ut på en rask høringsrunde blant de berørte. Planen justeres deretter for sluttbehandling i bygningsrådet og ekspedisjon til kommunestyret.

Enstemmig vedtak: Forslaget tiltres.

Som kommunens representanter foreslår bygningsrådet følgende:

Ordfører	G. Halmrast
Leder	F. Stenberg
Bygnr.medl.	G. Kalager



SKISSE  
 REGULERINGSPLAN  
 SOLE - BJERTNES

09.03.89 AP



GJENPART

6

## RIKSANTIKVAREN

ADR.: AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18 - OSLO MIL. - 0015 OSLO 1 - TLF. (02) 41 96 00

Telefax 02-33 29 22

Buskerud fylkeskommune  
Fylkeskonservatoren  
Fylkeshuset  
Hauges gt. 89  
3019 DRAMMEN

OLDSAKSAMLINGEN I	
J.nr. 001229	20.04.89
SAKS. <i>PON</i>	ARK. <i>Dr.</i>

DERES REF.

VÅR REF. (Bes oppgitt ved svar)

DATO

2277 P-61/89

17. april 1989

### REGULERINGSPLAN SOLE - BJERTNES - KRØDSHERAD KOMMUNE INNKALLING TIL ARBEIDSMØTE

Det vises til telefonsamtale mellom fylkeskonservator Geir Helgen og førstekonsulent Tom Saugnes 10. april 1989, og gjenpart av vårt brev til Krødsherad kommune av 13. desember 1988.

Vedlagt oversende en kopi av brev av 3. april 1989, med vedlegg, fra Krødsherad kommune til Riksantikvaren. Kommunen ønsker å avholde et arbeidsmøte om reguleringsplanen for Sole - Bjertnes området onsdag 19. april 1989, i kommunestyresalen, Noresund. Vi vil med dette be fylkeskommunen/fylkeskonservatoren om å representere Riksantikvaren i spørsmål vedrørende Kulturlandskapet og kulturminner fra nyere tid.

Krødsherad kommune er orientert om Deres deltagelse telefonisk, og får dessuten oversendt en gjenpart av dette brevet.

Vi ber om å bli orientert etter møtet dersom det kan synes å oppstå konflikt i saken.

For Riksantikvaren

*Bente Magnus*

Bente Magnus  
underdirektør

*Tom Saugnes*  
Tom Saugnes

Saksbehandler: Tom Saugnes, konsulent

Gjenpart: - Krødsherad kommune  
Teknisk etat  
3516 NORESUND  
- Oldsaksamlingen

Vedlegg



3351 24

PON

7

Krødsherad kommune  
Bygningsrådet

Hønefoss, 23.10.89  
KS/KH, ks\bjernes

3516 NORESUND

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN SOLE - BJERNES I KRØDSHERAD****UTVIKLING AV EIENDOMMEN SØNDRE BJERNES - SOLVEIG OG GUNNAR HENNUM.**

Vi viser til tidligere samtaler med avd. ing. Pedersen.

Vedlagt følger notat med forslag til arealdisponering og utnytting av eiendommen Søndre Bjernes.

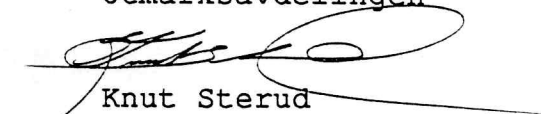
DS-Utmarksavdelingen har foretatt en foreløpig vurdering av nevnte eiendom m.h.p. utvikling av kombinert landbruksvirksomhet og en lettere reiselivsbedrift.

Området har en rekke kvaliteter og er svært interessant m.h.p. utvikling av reiselivsprodukter med hovedvekt på natur- og kulturhistoriske opplevelser.

I denne sammenheng er framtidig reguleringsplan for Sole - Bjernes og arealdisponering i nærområdet av eiendommen av avgjørende betydning for utviklingsmulighetene.

Vi ber om å bli holdt løpende orientert om reguleringsarbeide, og vil gjerne ha tilsendt forslag til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser så snart disse foreligger.

Med hilsen  
**DRAMMENDISTRIKTETS SKOGEIERFORENING**  
**VESTFOLD-LÅGEN SKOGEIERFORENING**  
Utmarksavdelingen

  
Knut Sterud  
Prosjektleder

- Gjenpart: - Gunnar og Solveig Hennem, 3516 Noresund
- Fylkeslandbrukskontoret i Buskerud  
v/Gunnar Fredriksen,  
Dronningensgate 15, 3000 Drammen
  - Prosjekt Bygdeturisme  
v/Hans Thyri, 3579 Torpo
  - Buskerud Fylkeskommune, Plan- og nærings-  
avdelingen, Haugesgt. 89, 3019 Drammen
  - Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen  
Miljøvernavd., Fylkeshuset, 3019 Drammen
  - Universitetet i Oslo, Oldsaksamlingen,  
Fredrik gate 2, 0164 Oslo 1
  - Riksantikvaren, Akershus Festning,  
Oslo Mil., 0015 Oslo 1

23.10.89  
KS/KH  
KS\bjernes

N O T A T

---

UTVIKLING AV EIENDOMMEN

BJERTNES, GNR. , BNR.

I KRØDSHERAD KOMMUNE

Kombinert landbruksvirksomhet  
og  
fiskecamp/lettere reiselivsbedrift

---



---

DRAMMENSDISTRIKTETS SKOGEIERFORENING  
VESTFOLD-LÅGEN SKOGEIERFORENING  
Utmarksavdelingen

Hønefoss, 05.10.89  
ks\bjertnes



## UTVIKLING AV BJERTNES SØNDRE

---

### 1. OPPDRAG

Solveig og Gunnar Hennem kontaktet DS, Utmarksavdelingen for å få bistand til utvikling av fiskecamp/alternativ utnyttning av eiendommen Bjernæs. Foreløpig er dette begrenset av en befaring og en foreløpig grov vurdering av eiendommen.

### 2. MÅLSETTING

- Utnytte eiendommen til kombinert gardsdrift (jord- og skogbruk) og fiskecamp/campingplass med hovedvekt på fiske- og friluftaktiviteter, bruk av den nære utmarka og naturbaserte reiselivsaktiviteter.
- Utvikle eiendommen som framtidig selvstendig familiebedrift/familiebruk for 2 personer og eventuelt økt sysselsetting.

### 3. BELIGGENHET

Eiendommen ligger inntil riksvei 7, ca. 2 km sør for Noresund sendtrum og ca. 3 km nord for Sleviken Camping i Krødsherad kommune. Eiendommen grenser ned til Krøderen, hvor grunneieren har strand- og fiskerett.

### 4. AREAL

Eiendommen består av ca. 60 da. dyrket areal (kornproduksjon) og ca. 2.000 da. skog.

Innmark og utmark er sammenhengende, bortsett fra riksveien og enkelte boliger.

### 5. BYGNINGSMASSE

Garden består av gammel, særpreget bygningsmasse og et meget tiltalende, iøynefallende tun. Bruk av bygningsmassen i forbindelse med servicevirksomhet er en forutsetning for evt. utbygging. Vann- og avløp knyttet til garden er sentralt, spesielt i form av avstand fra garden til de øvrige anleggene (evt. utleiehytter og felles renovasjonsbygg). Dette vil være utslagsgivende for investeringskostnadene.

Bygningsmasse:

1. Eldre låve i god stand.
2. Gult stabbur - godt vedlikeholdt.
3. Tidligere vedskjul/større bryggerhus:
  - Ombygd til fire selvstendige leiligheter/hybler for utleie
  - God teknisk standard
  - Fasade bevart på en tiltalende måte
4. Våningshus:
  - Oppført før 1900
  - Middels standard/tiltalende særpreg
  - Ikke i bruk
  - Aktuelt som framtidig bolig/utleieformål

6. PLANER

Følgende planer er fremmet i forbindelse med eiendommen og nærområdet:

- Forslag til kommunal reguleringsplan
- Privat endringsforslag til reguleringsplan (jan. 1987)
- Revidert forslag til kommunal reguleringsplan (Sole - Bjertnæs, 6. juni 1988)
- Nytt revidert forslag kommunal reguleringsplan er under utarbeiding

Kommuneplan er også under utarbeiding. Det er uklart om denne vil virke inn på framtidig arealdisponering i nærområdet til

7. INTERESSER I NÆROMRÅDET

En rekke interesser er involvert i nærområdet, spesielt i forbindelse med naboeiendommen Nordre Bjertnæs (prestegården).

Ulike interesser:

- Landbruk (jord- og skogbruk)
- Reiseliv/næringsinteresser
- Friluftsliv
- Kulturlandskap/verneinteresser
- Kulturminner og oldfunn/verneinteresser
- Andre utbyggingsinteresser/kommunale interesser

Følgende etater er involvert:

- Krødsherad kommune, bygningsmyndigheter
- Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen
- Buskerud Fylkeskommune, Plan- og utbyggingsetaten
- Riksantikvaren, Kulturlandskapsavdelingen
- Fylkeskonservatoren i Buskerud
- Universitetet i Oslo, Oldsakssamlingen
- Landbruksmyndighetene

#### 8. AKTUELL AREALDISPONERING

Framtidig drift er basert på kombinert jord-, skog- og servicevirksomhet. Aktuelt turistanlegg er tenkt som lettere reiselivsbedrift med hovedvekt på naturbasert reiseliv (vann- og utmarksaktiviteter).

Følgende anlegg er skissert:

- Campinganlegg
- Utleiehytter/utleie av husrom på garden
- Felles sanitærbygg
- Campingvogner i tun
- Naust/båtutleie

Disponering av strandsonen vil være helt sentral for en målrettet satsing på naturbasert reiseliv.

Aktuelt aktivitetstilbud:

- Vannbaserte aktiviteter (bading, utleie av båt, stang- og oterfiske, fiskekonkurranser, deltakelse på garnfiske, tilbereding av fiskefangst)
- Utnytting av utmarka (turopplegg, kultur- og natursti, evt. framtidig jaktutleie, soppsafari m.v.)
- Kulturaktiviteter (kulturhistorie, gravhauger, landskap, bebyggelse m.m.)

Andre aktiviteter knyttet til selve anlegget kan utvikles etter hvert i nærområdet, f.eks.:

- Mindre lekeområde for barn
- Mindre plass for ballspill
- Ministi/natursti for barn

Eiendommen ligger i et variert og tiltalende kulturlandskap, som i høy grad vil være avhengig av fortsatt aktivt jord- og skogbruk. Elementer som jordbruksområde, bebyggelse, vegetasjon, oldfunn, strandsone m.m. bidra til å skape et harmonisk hele som vil være av stor betydning for anleggets besøkende.

#### 9. SKOG- OG UTMARK

Totalt ca. 2.000 da. skog. Ny skogsbilvei er bygd oppover i karakteristisk elvedal (Kvennedalen). Adkomst til skogsbilvei rett nord for gardstunet.

Aktuell bruk av veien:

- Turvei for bygdefolk og turister
- Natur- og kultursti (fast opplegg)
- Fast rute opp til utkikkspunkt

En kombinert natur- og kultursti kan anlegges i form av faste stoppesteder/poster.

Aktuelle attraksjoner/tema i en kultursti:

- Kulturlandskap
- Geologi/landskapsformer
- Nedlagte feltspatgruver
- Gamle, særpregne demninger
- Skogbruk (tidl. og nåværende driftsformer)
- Botanikk

#### 10. VANN- OG STRANDAKTIVITETER

Området er svært idyllisk og har en rekke kvaliteter. Strandsonen er sentral som oppholdssted for framtidige besøkende. Dette gjelder spesielt til følgende formål:

- Oppholdssted/rekreasjon for anleggets besøkende
- Bading
- Fisking/krepsing
- Opptrekk/lagerplass for kanoer/båter
- Fast fiskesti
- Utgangspunkt for evt. seilbrett
- Grillplass for fisk

Strandsonen vil egne seg meget godt til en enkel fiskesti.

Grunneier disponerer fiskerett i Krøderen (fiske/kreps) og kan benytte både garn og oter.

Krepsing bør utvikles som et attraktivt tilbud til gjester og andre interesserte. Utvikling av dette som produkt i en stille periode kan styrke bruksfrekvensen.

Aktuelle momenter:

- Utleie av båt/kano
- Utleie av garn/krepseteiner/fiskestenger
- Utleie av annet utstyr
- Midlertidig oppbevaring av kreps i dam/bekk
- Kokemulighet for kreps
- Salg av kreps ved garden/anlegget

## 11. KULTURAKTIVITETER

Det særpregede kulturlandskapet i det aktuelle området bør gi rom for en rekke aktiviteter og opplevelser uten at kvaliteten blir forringet.

Aktuelle aktiviteter:

- Utnytting av garden (bebyggelse evt. mindre husdyr m.m.)
- Informasjon om kulturhistorien (oldfunn, bebyggelse, "den gamle mester" m.m.)
- Mindre andedam i tilknytning til bekken
- Informasjon om vegetasjon (ulike tresorter m.m.)
- Utnytting av jordbruksområdet (dyrket mark, evt. mindre del som jordbæråker, grønnsak- eller bærproduksjon m.m.)

## 12. PLANUTFORMING - FORHOLDET TIL KOMMUNAL REGULERINGSPLAN

Forholdet til reguleringsplan for området må avklares. Følgende momenter er av avgjørende betydning for en evt. satsing i området:

- Disposisjonsrett over strand- og vannområdet (serviceområdet)
- Framtidig bruk av gardens bygningsmasse (omdisponering etter behov av f.eks. låve)

Det foreslås utarbeidet en detaljplan/illustrasjonsplan for aktuelt område for servicenæring med hovedvekt på følgende:

- Adkomst
- Fellesanlegg
- Tun for campingvogner/telt
- Vegetasjon
- Utnytting strandsone (naust, oppholds- og grillplass m.m.)
- Turstier
- Evt. plassering utleiehytter

I kommunens forslag til reguleringsplan er det forslag om parkeringsplass mellom Nordre Bjertnes og strandlinje. Plassen skal betjene planlagt badeplass.

Adkomst og parkeringsplass i dette området vil forringe områdets karakter. Parkeringsplassen kommer svært nær gravhaugene i området. Disse anleggene må nødvendigvis virke forstyrrende på annen virksomhet i nærområdet.

Disposisjonsrett over strandsonen mellom landbruksområdet og innsjøen er avgjørende for utvikling av aktivitetstilbud, f.eks. fiske, krepsing m.m.. Reguleringsendring med sikte på friluftsområde må derfor unngås, hvis en ønsker å tilrettelegge for et rolig, turistvennlig miljø. Hele området mellom gardsbebyggelsen og innsjøen bør forbli regulert til landbruksområde, unntatt gravhaugene.

Serviceområdet H2 bør også utvides til å omfatte hele strandsonen m.h.p. disposisjonsrett for ulike strand- og vannaktiviteter.

Sikring av landskapselementer, vegetasjonsbelte m.m. kan enkelt ivaretas gjennom behandling av bebyggelsesplan for serviceområdet. Dette er også verdier som er avgjørende for planlagt virksomhet og helt i tråd med grunneiers ønsker.

### 13. FRAMDRIFTSPLAN

Forslag til framdriftsplan:

1. Avklare forholdet til kommunal reguleringsplan, oktober/november -89.
2. Utarbeide detaljplan/illustrasjonsplan, høsten 1989/vinteren 1990.
3. Utvikle aktuelle produktpakker (f.eks. utmarksaktiviteter, fiskeing, krepsing o.l.), høsten -89.
4. Finansieringsplan/søknad tilskudd, innen utgangen av året (-89).
5. Byggesaksbehandling, mars -90.
6. Justering av planer, april/mai -90.
7. Byggestart, mai/juni -90.

05.10.89  
KS/KH  
ks\bjertnes

