



Hole kommune

Areal, byggesak og miljø

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Onsakervika

Plan nr. 3310-202401

Revidert av Berntsen plan & oppmåling AS. MHS.

Dato: 16.10.2024

Revidert dd.mm.åååå

Revidert dd.mm.åååå

Behandling i plan- og miljøutvalget

Dato: dd.mm.åååå, Sak xx/yy

Høring og offentlig ettersyn

Dato: dd.mm.åååå til dd.mm.åååå

Behandling i plan- og miljøutvalget

Dato: dd.mm.åååå, Sak xx/yy

Vedtatt av kommunestyret, Hole kommune

Dato: dd.mm.åååå, Sak xx/yy

Tidligere saksgang:

Odin AS, Onsakervika AS og Cowi AS. Hønefoss, 30.09.2011. BJLE.

Revidert 02.05.2012.

Revidert 14.05.2012. HB.

Revidert 29.06.2012. HB.

Revidert 26.11.2012. HB.

Vedtatt av Hole kommunestyre 17.12.2012, som sak nr. 076/12

Revidert 26.03.2014 BL.

Revidert 11.04.2014 HB.

Revidert 06.10.2014 HB.

Vedtatt av Hole kommunestyre 3.11.2014, sak 61/14

PLANTYPE, PLANENS HENSIKT OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planområdet er tidligere regulert til campingplass i 2014. Bruken av campingplasser er generelt sett i stor endring, og eksisterende reguleringsplan samsvarer ikke nødvendigvis med fremtidige arealbehov. Hovedformålet med reguleringsendringen er å utforme en mer fleksibel reguleringsplan, som legger til rette for videre utvikling av området. Det er ønske om en mindre detaljert arealinndeling innenfor området avsatt til camping, og bestemmelser som sikrer at campingplassene kan utvikles på en rasjonell måte, innenfor rammene av eksisterende reguleringsplan.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 16.10.2024.

Planen vil erstatte detaljplan for Onsakervika Plan nr.801 i Hole kommune vedtatt 03.11.2014.

Detaljregulering for *Onsakervika* - Hole kommune

AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

- *Fritidsbebyggelse*
- *Campingplass*

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)

- *Veg*
- *Bussholdeplass*
- *Gang-Sykkelveg*
- *Annen veggrunn – grøntareal*

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.3)

- *Grønnstruktur*
- *Badeområder*

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr.5)

- *Landbruksformål*
- *Naturvern*
- *Særlige landskapshensyn*

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 nr.6)

- *Småbåtanlegg*
- *Naturområde i vassdrag*
- *Friluftsområde i vassdrag*
- *Badeområde i sjø og vassdrag*

HENSYNSSONER

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 11-8:

SIKRINGSSONER (PBL § 11-8, A1)

- *Frisikt*

FARESONER (PBL § 11-8, A3)

- *Høyspenningsanlegg*

SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 c)

- *Landskapshensyn*
- *Bevaring naturmiljø*

BÅNDLEGGINGSSONER (PBL § 11-8 d)

- *Båndlegging etter lov om naturmangfold*

Følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL §12-7:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Utomhusplan

Ved byggesøknad kan kommunen kreve at det utarbeides plan for utforming av utearealene med høyder, eksisterende og ny vegetasjon.

1.2. Avkjørsler

Frisiktsonen ved avkjørsler skal være i hht Vegvesenets håndbok 017 "Veg- og gateutforming".

1.3. Ferdse

I og langs strandsonene, regulert til grøntstruktur, kan det ikke settes opp gjerder, skjermvegger og/eller tett vegetasjon, terrenghinder eller annet som er til hinder for fri ferdsel.

Det skal være fri ferdsel på eksisterende sti/veg mellom områdene C2 og C1 for tilgang til BAD4. Dersom det settes opp gjerde må åpningen være minimum 2 m bred.

1.4. Terrengbehandling/utforming/estetikk (PBL § 12-7, nr.1 og 4)

Områdene som er planlagt til camping og den del av FBF som ligger sørøst for hensynssonen H550 tillates oppfylt til kote 66, hvilket er 3m over Tyrifjordens normalvannstand. Ut mot grøntstruktur langs Tyrifjorden og Storelva skal høydeforskjellen utlignes med en helningsgrad som ikke er brattere enn 1:5. Mot det naturlige terrenget på de andre sidene skal fyllinger beplantes.

1.5. Universell utforming (PBL § 12-7, nr.4)

Veger, plasser, stier og bygninger skal så langt det passer tilrettelegges for alle brukere, etter prinsippene om universell utforming.

1.6. Kulturminner (PBL § 12-7, nr.6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2. ledd.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1, §12-7 nr.1,4 og 5)

2.1. FBF - Fritidsbebyggelse frittliggende

Området kan bebygges med frittliggende fritidsbebyggelse.

BYA må ikke overstige 150m². Parkering inngår ikke i BYA. Maks høyde må ikke overstige 7 m i forhold til høyeste terrengnivå.

Plasseringen av parkeringsplass/garasje/carport/ skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknad. Plan for uteområder skal sendes inn og godkjennes som en del av byggesøknad.

Det kan etableres gjerde rundt eiendommen.

Fritidseiendommen har rett til kjøreatkomst over gnr/bnr 220/6, 220/7 og 222/15.

2.2. C - Campingplass

Områdene C1, 2 og 3 har formål Campingplass. Innenfor arealene tillates følgende bruksområder:

- 2.2.1 *Servicebygg.*
- 2.2.2 *Forsamlingshus.*
- 2.2.3 *Campinghytter.*
- 2.2.4 *Oppstillingsplasser.*
- 2.2.5 *Parkeringsområder.*
- 2.2.6 *Leke- og oppholdsarealer.*

For kategoriene nevnt i punktene ovenfor gjelder følgende bestemmelser:

2.2.1. Servicebygg

Innenfor områdene C1, 2 og 3 kan det settes opp store og små servicebygg for resepsjon, administrasjon, kiosker, butikk, kafé m.v. Byggene kan ha maks mønehøyde 8m. Innenfor område C2 kan det settes opp et observasjonstårn for fugler på maks 50m² BYA, med et mindre servicebygg i 1.etg. Maks takhøyde for tårnet skal være 9m.

BYA må ikke overstige 3000m² totalt innenfor C1.

BYA må ikke overstige 1700m² totalt innenfor C2 og C3 samlet.

Det skal ikke etableres servicebygg nærmest strandlinjen ved PA1,2,3 og BAD1,2,3.

Servicebygg skal ikke ha glansende/refleksive flater på tak eller vegger, men slike fasadeelementer kan godkjennes i spesielle tilfeller eller som energisparende tiltak.

2.2.2. Forsamlingshus

Innenfor områdene C2 og 3 kan det settes opp større felles bygg egnet for forsamlinger, utstillinger, bevertning og utleie til selskaper og lignende. Bygg skal ha maks mønehøyde 9m over gjennomsnittlig terrengnivå.

BYA må ikke overstige 500m² totalt innenfor C2 og C3 samlet.

Det skal ikke etableres forsamlingshus nærmest strandlinjen ved PA1,2,3 og BAD1,2,3.

Forsamlingshus/aktivitetshus skal ikke ha glansende/refleksive flater på tak eller vegger, men slike fasadeelementer kan godkjennes i spesielle tilfeller eller som energisparende tiltak.

Detaljregulering for *Onsakervika* - Hole kommune

2.2.3. Campinghytter

Innenfor områdene C1, 2 og 3 tillates etablering av campinghytter/utleiehytter i campingøyemed.

Hver campinghytte skal ikke ha større m² BYA enn 80m². Maks mønehøyde 5m. Parkering inngår ikke i BYA.

Det skal etableres campinghytter/utleiehytter i campingøyemed nærmest strandlinjen ved PA1,2,3 og BAD1,2,3.

BYA må ikke overstige 1100m² totalt innenfor C1.

BYA må ikke overstige 820m² totalt innenfor C2 og C3 samlet.

Campinghyttene skal ikke ha glansende/refleksive flater på tak eller vegger, men slike fasadeelementer kan godkjennes i spesielle tilfeller eller som energisparende tiltak.

2.2.4. Oppstillingsplasser

Innenfor områdene C1, 2 og 3 skal areal tilrettelegges for oppstillingsplasser til campingbiler, campingvogner og telt.

Det skal ikke etableres oppstillingsplasser nærmest strandlinjen ved PA1,2,3 og BAD1,2,3.

Ved evt. plassering av spikertelt med avstand mindre enn 8 meter mellom boenhetene, må materialet i spikerteltet ha en brannteknisk dokumentasjon som tilfredsstillende gjeldende brannvernforskrifter.

2.2.5. Parkeringsområder

Innenfor område C1, 2 og 3 kan det etableres parkeringsområder for campinggjester og besøkende. Plassene kan ha fast dekke. De bør brytes opp i delfelter avdelt med vegetasjon. Parkeringsområdene skal plasseres i hensiktsmessig tilknytning til V2 og V3. 9475m² er øremerket parkering fordelt på begge campingplassene til sammen.

2.2.6. Leke- og oppholdsarealer

Det skal etableres minimum et felles lekeområde for campinggjester og besøkende innenfor C1, og ett innenfor C2.

2.2.7. Stier og tilgjengelighet

Veger og stier gjennom C1, 2 og 3 skal sikre allmennheten adkomst til badeplassområdene og parkområdene langs fjorden.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

3.1. V - Veg

V1 er eksisterende offentlig veg.

V2 og 3 er private veger. Vegene skal tilpasses terrenget. Stigningen ut fra V1 skal i 10m lengde fra dennes kant ha maksimal stigning på 3%. Minimum horisontalradius for kjørebaneanten i krysset skal være 10m.

3.2. GS - Gang-/og sykkelveg

Gang-/sykkelvegen langs fylkesvegen skal opparbeides med 2,5m felt og skuldre på 0,25m.

3.3. AVG - Annen veggrunn, grøntareal

Grøfter, skjæringer og fyllinger langs V1 skal ha vegetasjon.

3.4. KH - Kollektivholdeplass

Det er regulert busslommer i begge retninger på V1.

4. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)

All organisert eller kommersiell aktivitet innenfor grøntstrukturområdene skal godkjennes av grunneieren.

4.1. TV - Turveg

Stiene TV1 og TV2 skal sikre gangatkomst for allmennheten mellom de private atkomstvegene og strandområdene.

TV1 skal ha en bredde som gjør vegen kjørbær. Vegen skal kunne åpnes for utrykningskjøretøy mellom campingplassene i nødtilfeller. Vegen kan også benyttes som gangatkomst mellom C1, 2 og 3.

4.2. BAD - Badeplass/-område

Badeområder BAD1,2 og 3 omfatter eksisterende strender. Eksisterende strandområder kan vedlikeholdes og påfylles med sand, og tilsås med gras. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

Badeområde BAD4, som også omfatter hensynssone for landskap, kan opparbeides og tilrettelegges for bade- og friluftsliv. Det kan settes opp badeapparater. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

4.3. PA - Park

Områdene PA1, 2, og 3 er grøntstruktur langs Storelva. Arealene kan behandles parkmessig, men eksisterende naturlig kantvegetasjon skal ivaretas. Stier kan opparbeides. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

4.4. VS - Vegetasjonsskjerm

I område VS kan det etableres skjermvegetasjon mot fritidseiendommen i område FBF. Det kan tillates bygd atkomstveg til FBF gjennom området.

5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §12-5 nr.5, § 12-7, nr.1 og 6)

5.1. L - Landbruksformål

Områdene L1, 2, 3 og 4, som er en del av frisktsonene, skal være ubebygde arealer uten gjerder eller vegetasjon over 0,5 m.

5.2. NV – 5300 Naturvern

Områdene NV1, 2, 3 og 4 inngår i Averøya Naturreservat. Her gjelder vernebestemmelsene til reservatet.

Området NV5 kan ikke fylles opp. Området skal ha en naturlig utvikling. Evt. skjøtsel skal ta hensyn til artene og naturverdiene i området.

5.3. LH – 5500 Særlige landskapshensyn

Områdene LH1, 2 og 3 skal være skjermbelte mellom dyrket mark og campingplass. Områdene skal ha naturpreg og vegetasjon skal ikke fjernes, men kan skjøttes under hensyntagen til formålet.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 nr.6, § 12-7, nr.1)

6.1. SH – 6230 Småbåthavn

Her kan det anlegges brygge som kan forankres i bunnen som flytebrygge. Moloer og utfylling i vannet tillates ikke. Anleggene skal ikke utføres med materialer med glansende/refleksive flater.

Brygga skal være gjestebrygge og brygge for utleiebåter.

6.2. NSV - Naturområde i sjø og vassdrag

Dette området inngår i Averøya Naturreservat. Her gjelder vernebestemmelsene til reservatet.

6.3. FLV – 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områdene FLV1,2,3,4 og 5 reguleres til friluftformål. Graving, fylling og oppføring av bygg eller konstruksjoner er ikke tillatt.

Flytebrygge/badebrygge kan etter søknad tillates festet på bunnen og på land innenfor FLV1, 4 og 5.

6.4. VBAD – 6770 Badeområde

I dette området kan det anlegges flytende badeinnretninger og sikkerhetsutstyr for badende.

7. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

7.1. Sikringssoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.1)

7.1.1. H140 - Frisiktsoner

Frisiktsoner H140_1, 2, 3 og 4 skal være i hht Vegvesenets håndbok 017 "Veg- og gateutforming". Frisiktsonene i kryss er vist med mål på reguleringsplanen. Gjerder og beplantning i frisiktsonene skal ikke være høyere enn 0,5 m.

7.2. Faresoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.3)

7.2.1. H370 - Høyspenningsanlegg

I denne sonen kan det ikke anlegges faste bygg eller anlegg.

7.3. Sone med angitte særlige hensyn (PBL § 12-6, og 11-8 ledd C)

7.3.1. H550 - Hensynssoner landskap

I denne sonen skal en legge vekt på at strandsonene til Tyrifjorden får en natur- og parkmessig skjøtsel, innenfor de bruksformål som er tillatt, dvs. å bevare vegetasjonen og unngå inngrep som får et uheldig visuelt preg sett fra fjorden og vegene på Røyse. Større trær langs strendene skal bevares for å hindre uønsket erosjon fra elva. Graving er ikke tillatt.

7.3.2. H560 - Bevaring av naturmiljø

H560 markerer våtmarksområder som ikke skal oppfylles. Området kan skjøttes for å ivareta reguleringsformålet.

7.4. Båndleggingszone (PBL § 12-6 og § 11-8, ledd D)

7.4.1. H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Området båndlegges etter lov om naturvern. Omfatter Averøya Naturreservat. Her gjelder reservatets vernebestemmelser etter Naturvernloven.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

8.1. Før igangsettingstillatelse gis

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på trygg byggegrunn.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge vurdering av flomfare.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge en plan for overvannshåndtering.

8.2. Før ferdigattest gis

Før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet skal eventuelle tiltak som sikrer trygg byggegrunn være gjennomført.

Før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet skal eventuelle tiltak som sikrer flomfare være gjennomført.

Før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivaretatt.