



2.gangsbehandling - Endring av detaljregulering Midthovda-Kikut - PlanID 4245

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
67/25	Utvalg for plan og utvikling	12.06.2025
71/25	Kommunestyre	19.06.2025

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagt forslag til endring av detaljregulering for Midthovda-Kikut, med følgende endringer:

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell: Tomt 1-4: 14% BYA.

Plandokumentene oppdateres i henhold til vedtak.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 67/2025 i møte den 12.06.2025

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagt forslag til endring av detaljregulering for Midthovda-Kikut, med følgende endringer:

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell: Tomt 1-4: 14% BYA.

Plandokumentene oppdateres i henhold til vedtak.

Kommunestyre har behandla sak 71/2025 i møte den 19.06.2025

Behandling

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad

Votering:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagt forslag til endring av detaljregulering for Midthovda-Kikut, med følgende endringer:

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell: Tomt 1-4: 14% BYA.

Plandokumentene oppdateres i henhold til vedtak.

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser 050525 MERKING.docx
- 2 Oppsummering og vurdering av innspill høring.docx
- 3 Uttalelse til endring av detaljregulering Midthovda - Kikut - Hol kommune.pdf.pdf
- 4 Revidering av detaljregulering Midthovda – Kikut - Uttalelse.pdf
- 5 Merknad tomt 34.pdf.pdf
- 6 Merknad til Endring av detaljregulering Midthovda-Kikut.pdf
- 7 Hol kommune - Uttalelse til forslag om endring av reguleringsplan for Midthovda ved Kikut - PlanId 062004064.pdf.pdf
- 8 Hol - Uttalelse til forslag om endring av reguleringsplan for Midthovda ved Kikut.pdf.pdf
- 9 1 1.PDF.pdf
- 10 Planbeskrivelse_030225
- 11 062004064_Plankart_Midthovda_Endring
- 12 Fullstendig saksprotokoll Endring av detaljregulering Midthovda-Kikut, PlanID: 062004064 - 1.gangs behandling

Saksopplysninger

Plantype: Endring av detaljreguleringsplan

Forslagsstiller: LAB Entreprenør AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Beliggenhet: Midthovda – Kikut

Plan vedtatt: 31.05.2001

Planareal: 238 daa

PlanID for endringen: 4245

Formålet med reguleringsendringen er å tilrettelegge for økt utnyttingsgrad for eksisterende, bebygde fritidstomter innenfor reguleringsplan for Midthovda-Kikut.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet av utvalg for plan og utvikling den 13.02.25. I saksfremlegget foreslo rådmannen å gjøre en endring i forslaget som ble lagt frem. Endringen gikk ut på å øke utnyttingen på tomt 1-4 fra 10 % BYA til 14 % BYA, istedenfor å øke fra 10 % til 16 % BYA slik forslagsstiller hadde foreslått. Utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med rådmannens forslag til endringer. Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 17.02.2025-07.04.2025. Det kom inn 7 merknader til planen.

Merknadene i sin helhet er vedlagt saken.

Avsender	Rådmannens kommentar
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus: a) I gjeldende reguleringsplan er det lagt opp til god utnyttelse for de fleste av tomtene. Vi mener derfor at krav til parkering kunne inngått i vedtatt utnyttelsesgrad. At det nå åpnes generelt for 36 m2 mer i bruksareal, resulterer i en veldig høy utnyttelsesgrad. b) Selv om en stor del av hyttefolket ved Kikut bruker alpinanlegget på Vestlia og det er gode skiløyper øst for Skurdalsvegen, så er det også skiløyper som går vestover og inn i leveområdet til villreinen. I arbeidet med sti- og løypeplan på regionalt nivå jobbes det i dag med å se på hvilke løyper som skal beholdes og når de skal kjøres opp av hensyn til villreinen. Hvis det skal åpnes opp for større hytter ved Midthovda, mener vi det er et poeng at dette avventer til en sti- og løypeplan er endelig avklart som et avbøtende tiltak med hensyn til villreinen. c) Vi vil også anbefale at det settes en øvre grense for hvor stor hovedhytta på tomten kan være. d) Vi har ikke vurdert hver enkelt hyttetomt konkret, men ser at tomt 7 har fått en mye større utnyttelsesgrad enn hva gjeldende plan legger opp til, og mer enn 36 m2. Om dette er tilsiktet eller ikke vet vi ikke, men denne tomten har nesten doblet utnyttelsesgraden (fra 150 til 286 m2 BRA). Vi anbefaler derfor at det tas en kritisk gjennomgang av alle tomtene.	a) Midthovda ligger plassert mellom to andre reguleringsplaner som både har høyere utnyttingsgrad og ligger delvis nærmere snaufjellet enn deler av hva Midthovda-planen gjør. Gjeldende plan for Midthovda inneholder en differensiert utnyttingsgrad som i stor grad virker tilfeldig og utilstrekkelig begrunnet. Den fremstår lite konsekvent, noe som kan skape uklarhet og ulik behandling av likeverdige eiendommer i samme plan. Plankonsulentens vurdering i revideringen er gjort med utgangspunkt i de faktiske forholdene for hver enkelt tomt. Den foreslåtte utvidelsen og justeringen av utnyttingsgraden bidrar dermed til en mer helhetlig, rettferdig og faglig begrunnet reguleringsplan. b) Dersom rådmannens innstilling følges, vurderes økning i utnyttelsesgraden totalt så liten at det ikke regnes til å øke antall overnattingsplasser eller fjernvirkning og ferdsel vesentlig. c) De fleste tomtene i planen er utbygd, og en maksgrense på hovedhytta vil gjøre at mange av hyttene ikke lenger vil være i tråd med planen. d) Når det gjelder tomt nr. 7, er denne konkret vurdert av planfremmer til å være egnet for den foreslåtte utnyttelsen. Rådmannen slutter seg til denne vurderingen, og legger til grunn at det ikke foreligger en saklig begrunnelse for den eksisterende forskjellen i utnyttelsesgrad mellom tomtene. Det er vanskelig å se at

	tomt nr. 7 skulle være mindre egnet for foreslått utnyttelse enn for eksempel tomt nr. 30 (tidligere nr. 10), som i dag har en mye høyere tillatt utnyttelsesgrad, men like forhold.
NVE: Generell tilbakemelding og ber om at det tas kontakt dersom det er behov for bistand i saken.	Tas til orientering.
Buskerud fylkeskommune: Viser til innspill til varsel om oppstart ang. landskaps-, natur- og friluftshensyn. Vi ser at våre merknader er hensyntatt og vurdert i planbeskrivelsen. a) Viser til regionale føringer knyttet til å sikre sammenhengende grønnstruktur gjennom områder med fritidsbebyggelse og ut i omkringliggende friluftsområder/naturområder. b) Viser til at det er flere vannforekomster i planområdet og området rundt, og viser til Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027.	a) Foreslått planendring berører ikke hensynet til regulerte skiløyper eller annen grønnstruktur i planområdet. Det gjøres ingen endring i planen som påvirker grønnstrukturen i gjeldene plan eller områdene rundt. b) Planendringen berører ikke vannforekomster innenfor eller i nærheten av planområdet.
Mattilsynet: Vårt innspill til oppstartsvarselet var at vi ikke hadde kommentarer til endringen i detaljreguleringen basert på den informasjonen som forelå. Det har ved høringen ikke kommet frem opplysninger som endrer dette	Tas til orientering.
Kristen Maurstad Nielsen for Jon Sivert Nielsen (hjemmelshaver Midthovda 32, tomt nr. 34 i planforslaget): Vi registrerer at flere tomter får utvidet bruksareal utover areal til parkering. Vi kan ikke se at det er redegjort i detalj for forskjellen i vurderingen av hva de enkelte tomtene «tåler», og ser at vår tomt ikke synes å blitt vurdert spesielt. Vi ber om at bruksarealet på vår tomt også økes slik at det	Se svar a) i besvarelse fra Statsforvalter. Hver enkelt tomt er vurdert av planfremmer. Aktuell tomt er vurdert slik: «Aktuell eiendom er, ref. tabellen på s. 17 i planbeskrivelsen, vurdert til å ligge mer eksponert mtp. siktlinjen fra fylkesveien. Det er derfor ikke foreslått noen ekstra utnyttelse utover kompensasjonen for ny parkeringsordning.»

samsvarer med dagens fullt utbygde situasjon på tomten, ønsker at ny utnyttelse settes til 223 m2.	Rådmannen legger denne vurderingen til grunn i behandlingen av saken.
Rune Thomassen (hjemmelshaver Midthovda 14, tomt 4 i planforslaget): Vi er positive til endringen hvor parkeringsareal inngår i utnyttelsen. I forslag til ny reguleringsplan videreføres utnyttelse i % BYA, men det tas inn følgende innstramminger i punkt 3.1 og 3.3; - Det kan kun etableres en boenhet pr tomt - Begrensninger på størrelse og mønehøyde på andre bygg er en hovedhytte. Vi er positive til at parkering inntas i utnyttelsen og en generell opprydding i bestemmelsene, men vi støtter ikke innstramningene i punkt 3.1 og 3.3 i forslag til nye bestemmelser.	Det er i forslaget ikke foreslått noen endring når det gjelder antall enheter eller endring i mønehøyder. Endringene i bestemmelsene rundt dette er kun en tydeliggjøring av allerede gjeldene bestemmelser.
Lab Entreprenør AS (forslagstiller) ved Stig Hole: Som forslagsstiller så ønsker vi å komme med følgende merknad etter innspill fra eierne av tomt 1–4. Vi viser til kommunens endring på opprinnelig planforslag - redusert utnyttelse fra 16 % til 14 % for tomt 1-4. Vårt forslag var 16% for å 1) ta høyde for at parkering skal regnes med uavhengig om det etableres i bygg eller på terreng, 2) samordne utnyttelsen med tilgrensende planer og 3) gi rom for den økningen som landskapsvurderingen tilsier at tomtene tåler. Vi har forståelse for kommunens ønske om å begrense økningen i tillatt bygningsvolum på tomtene 1-4, men ved å redusere utnyttelsen til 14% vil det for de tomtene som har parkering på terreng bli betydelig lavere samla bygningsvolum enn 14% når parkering på terreng regnes inn i utnyttelsen. Med endringen vil det ikke være rom for at alle de aktuelle tomtene kan bygge tiltrengt garasje eller utebod. Reduksjonen gjør dessuten at planforslaget ikke samordnes tilgrensende planer. Viser her til reguleringsplanen Kikut-Utfarten (vedtatt 27.05.2020) som har BYA mellom opptil 18 % når parkeringskravet dekkes med biloppstillingsplasser på terreng, og 15% når parkeringskrav dekkes i	Kommunen foreslår å beholde tidligere foreslått utnytting på 14 % BYA for disse tomtene, uavhengig av hvordan parkering løses. Se vurdering gjort under.

bygg. Åsremmenden (sist endret 27.03.2019) har BYA 13 % hvor evt. biloppstilling på terreng kommer i tillegg og dermed ikke tar av de 13 prosentene. Høringsbrevet oppklarer også tema som kom opp på utvalgsmøte ang. rødlisteart ved vannet og påvirkning på omgivelsene. Vi foreslår at det for tomt 1-4, som er de eneste som har % BYA utnyttelse, settes utnyttelse lik 14% når parkeringskrav dekkes i bygg og 16% når det dekkes med biloppstillingsplass på terreng. Dette forslaget er lavere enn hva som er gjeldende i tilgrensende plan Kikut-Utfarten som har 15% hvis parkering dekkes i bygg og 18% hvis det dekkes på terreng	
---	--

Forhold til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse eksisterende og landbruk-, natur og friluftsområde (LNF). Formålet som foreslås videreført i planforslaget er i tråd med gjeldende arealdel.

Gjeldende reguleringsplan Midthovda – Kikut (planID 062004064) ble vedtatt 31.05.2001. Planen har i senere tid delvis blitt erstattet av detaljreguleringsplanene Kikut-utfarten (planID 4191) vedtatt 27.05.2020 og Aasremmenden (planID 4216) vedtatt 27.03.2019.

Planområdet består av 42 regulerte tomter til fritidsbebyggelse med adkomstveg og trase for skiløype. Øvrig areal er avsatt til friområde.

Miljøkonsekvenser

Ingen kjente for Hol kommune

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for Hol kommune

Vurdering

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn og det er kommet inn 7 merknader til forslaget. Disse er svart ut av kommunen i skjema over. Den ene merknaden er kommet fra planfremmer selv som ikke er enig i endringsforslaget kommunen kom med i 1.gangs

behandling. Planfremmers forslag til nye bestemmelser er lagt ved som vedlegg. Endringen foreslått fra planfremmer til denne behandlingen går ut på at tomt 1-4 får differensiert BYA ut ifra om parkeringen er innebygd eller på terreng.

Rådmannen kan fortsatt ikke se at det foreligger noen særlig grunn til at disse tomtene skal gå fra en utnyttingsgrad på 10 % BYA + 36 m2 parkering, i dagens plan - til 16 % BYA med parkering, eller 14 % med parkering i tillegg til parkering på terreng.

Ved å gå fra 10 % BYA til maks 14 % BYA inkludert parkering, som foreslått av kommunen i tidligere behandling og som er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, endrer situasjonen seg slik:

Dagens situasjon:	Forslag som ble vedtatt - øke til 14% BYA:
Tomt 1 = 2038 m2 10% = 203,8 m2 BYA	Tomt 1 = 2038 m2 14% = 285,3 m2 BYA
Tomt 2 = 1569 m2 10% = 156,9 m2 BYA	Tomt 2 = 1569 m2 14% = 219,7 m2 BYA
Tomt 3 = 1467 m2 10% = 146,7 m2 BYA	Tomt 3 = 1467 m2 14% = 205,4 m2 BYA
Tomt 4 = 1849 m2 10% = 184,9 m2 BYA	Tomt 4 = 1849 m2 14% = 258,9 m2 BYA

Maksgrensen på 14 % som ble foreslått og vedtatt ved 1. gangs behandling, betyr derfor en økning for disse 4 tomtene på henholdsvis:

1. 81,5 m2 BYA
2. 62,8 m2 BYA
3. 58,7 m2 BYA
4. 74 m2 BYA.

Altså langt mer enn 36 m2 til parkering. I tillegg må det påpekes at når disse tomtene har utnytting i BYA og en mønehøyde på 7,5 m, kan man bygge i 2 etasjer, som igjen øker arealmulighetene betraktelig sammenlignet med resterende tomter i plan som regner utnyttelse i bruksareal (BRA).

Resterende tomter i denne planen har mønehøyder fra 6,5m og nedover.

Kommunen foreslår å begrense utnytting på 14 % BYA for disse tomtene, uavhengig av hvordan parkering løses. Statsforvalter har også bemerket at de mener parkering kunne vært inkludert i allerede tillatt utnyttingsgrad. Skal forslaget ha liten konsekvens når det gjelder fjernvirkning og påvirkningen på naturmangfold og villrein, må økningen etter administrasjonens vurdering totalt begrenses så ikke antall sengeplasser i planen øker drastisk.