

Planbeskrivelse – Planendring av Midthovda - Kikut

Planendring av Midthovda - Kikut

PlanID 4245



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: LAB Entreprenør AS

Tittel på rapport: Planbeskrivelse – Planendring av Midthovda - Kikut

Oppdragsnavn: Reguleringsendring Midthovda Oppdrag

Oppdragsnummer: 644002-02

Utarbeidet av: Emma Kuskemoen

Oppdragsleder: Emma Kuskemoen

Tilgjengelighet: Åpen

Oppdatert etter vedtak av plan 19.06.2025 hvor utnyttelse for tomt 1-4 ble justert ned fra foreslåtte 16% til 14%-BYA.				
03	24. jun. 2025		EK	
Mindre justeringer etter tilbakemelding fra kommunen				
02	03. feb. 2025		EK	IJJ
01	6. nov. 2024	1. utkast til planforslag	EK	IJJ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak har vært engasjert av LAB entreprenør for å utarbeide endring av reguleringsplan for Midthovda, Kikut. Bakgrunnen for oppstart av arbeidet var å legge til rette for økt utnyttelsesgrad for tomt 66/599 for å kunne bygge garasje, men etter oppstartsmøte med Hol kommune ble arbeidet utvidet til å omhandle hyttefeltet i helhet. Planarbeidet har handlet om utnyttingsgrad.

For oppdragsgiver har Stig Hole vært kontaktperson.

For Asplan Viak har Emma Kuskemoen og Gina Berge utarbeidet plandokumentene.

Kongsberg, 06.11.2024

Emma Kuskemoen

Oppdragsleder

Ingvild Johnsen Jokstad

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Formål med planendringen og avgrensing	4
1.1. Formålet med planendringen	4
1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	4
1.3. Krav om konsekvensutredning	6
1.4. Planprosess	6
2. Planstatus og overordna føringer	7
2.1. Kommuneplanens arealdel	7
2.2. Gjeldende reguleringsplan	7
3. Beskrivelse av planområdet	8
3.1. Plassering og omgivelser	8
3.2. Eksisterende bebyggelse og tiltak	8
3.3. Natur, terreng og landskap	8
3.4. Friluftsliv, løyper og stier	9
3.5. Naturfarer	9
3.6. Kulturminner og kulturmiljø	9
4. Beskrivelse av forslag til planendring	10
4.1. Oversikt over forslag til planendringer	10
4.2. Plankart	11
4.3. Utnyttelsesgrad	12
4.4. Hensynssoner (§ 12-6)	20
5. Virkninger av planendringen	21
5.1. Landskap	21
5.2. Natur	24
5.3. Friluftsliv	25
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	26
7. Oppsummering og planfaglig vurdering	27

1. Formål med planendringen og avgrensing

1.1. Formålet med planendringen

Formålet med planarbeidet var opprinnelig å gjennom en revidering av reguleringsplanen *Midthovda - Kikut* legge til rette for en økt utnyttelsesgrad på eiendom 66/599.

Bakgrunnen for ønsket om økt utnyttelsesgrad på eiendommen, er ønske om å bygge en garasje. Basert på tilbakemeldinger fra Hol kommune i oppstartsmøtet og tilbakemeldinger på varsel om oppstart ble planarbeidet utvidet til å vurdere utnyttelsen for alle hyttetomtene i planområdet.

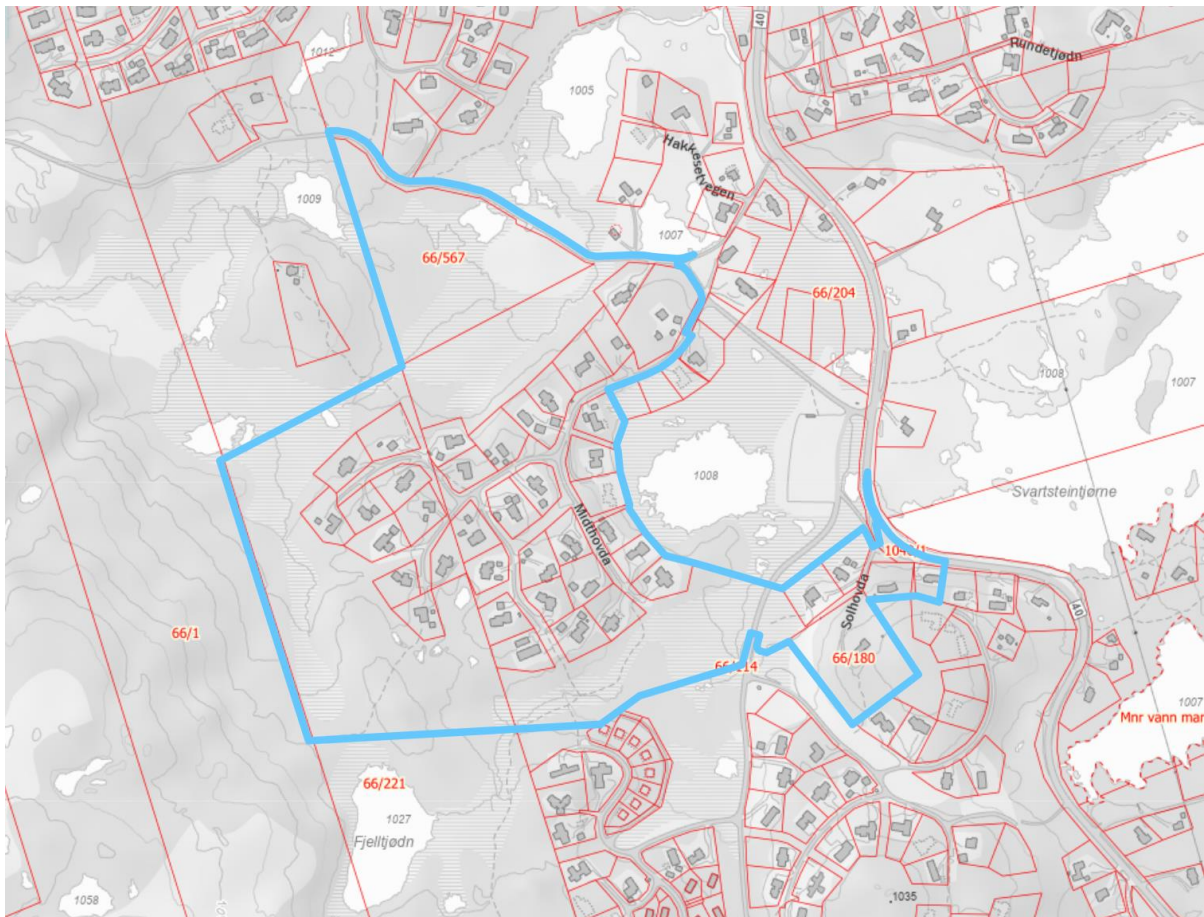
Planendringen omfatter i all hovedsak utnyttingsgraden for de eksisterende hyttetomtene i planområdet, men etter ønske fra kommunen er det lagt inn enkelte andre endringer for å følge opp føringer i gjeldende kommuneplan. Planendringen baserer seg på en helhetlig vurdering av utnyttingsgrensene som ligger i gjeldende plan, eksisterende bebyggelse og dets plassering i landskapet, tomtestørrelse og fastsatt utnyttingsgrad i andre reguleringsplaner i Kikut-området.

Planendringen består av:

- Et oppdatert plankart utarbeidet etter gjeldende tegneregler
- Justerte og oppdaterte planbestemmelser med tabell over forslag til ny utnyttingsgrad, med mer.
- Denne planbeskrivelsen med tilhørende vedlegg, deriblant ROS-analyse.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er LAB entreprenør AS som arbeider på vegne av flere grunneiere i Midthovda hyttefelt. Plankonsulent er Asplan Viak. Planendringen gjelder hele planområdet for gjeldende plan *Midthovda - Kikut* (figur 1) og berører 52 eiendommer (tabell 1), hvorav 42 er regulerte tomter for fritidsboliger.



Figur 1. Planområdet markert i blått.

Tabell 1. Oversikt over berørte eiendommer i planområdet.

Gårdsnr.	Bruksnr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Gårdsnr.	Bruksnr.
66	1013	66	609	66	596
66	810	66	610	66	597
66	114	66	611	66	598
66	877	66	612	66	599
66	313	66	613	66	600
66	364	66	614	66	601
66	1	66	615	66	602
66	180	66	616	66	603
66	201	66	617	66	604
66	202	66	618	66	605
66	205	66	619	66	216
66	285	66	620	66	217
66	296	66	621	66	221
66	308	66	622	66	230
66	567	66	336	66	266
66	606	66	340	66	274
66	607	66	594		
66	608	66	595		

1.3. Krav om konsekvensutredning

Planendringen viderefører arealbruken fastsatt i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter *forskrift om konsekvensutredninger* § 8.

1.4. Planprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Hol kommune 11.06.2024. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt 26.06.2024. Varslet ble sendt offentlige høringsinstanser, grunneiere i planområdet og naboer, samt annonsert i Hallingdølen (figur 1). Merknadsfrist var 02.09.2024 og det kom inn 10 uttalelser, hvorav 4 var fra offentlige høringsinstanser og 6 var fra private aktører og grunneiere i hyttefeltet. Uttalelsene er oppsummert og vurdert i vedlegg som følger planforslaget. Uttalelsene i helhet følger også planforslaget. Etter varslingsperioden tok ytterligere én grunneier i hyttefeltet kontakt via telefon.

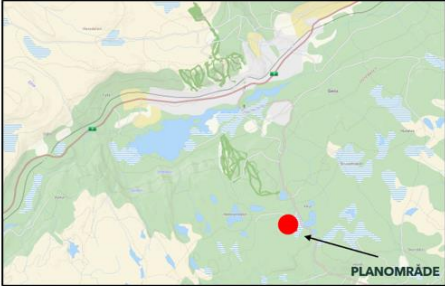
Vedkommende, eier av gnr./bnr. 66/600, var positiv til planarbeidet.

Varsel om oppstart av planarbeid

**Revidering av detaljregulering for Midthovda, Kikut
2024/2086 - Hol kommune**

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det om oppstart av arbeid med revidering av detaljregulering for Midthovda, Kikut 2024/2086 - Hol kommune. Planområdet ligger ved Midthovda på Kikut. Planområdet er tidligere regulert og i stor grad utbygd.

Formålet med planarbeidet er å gjennom en revidering av reguleringsplan «Midthovda - Kikut» legge til rette for en økt utnyttelsesgrad på eiendom 66/599 (tomt 7). Det vil i planprosessen gjøres en vurdering av om det er flere tomter innenfor planområdet som kan egne seg for en økt utnyttelse.



Asplan Viak AS er engasjert av LAB Entreprenør AS til å bistå i planarbeidet. Varslingsmaterialet kan sees på Hol kommune sin hjemmeside: www.hol.kommune.no.

Det bes om at eventuelle merknader sendes skriftlig til Asplan Viak AS, Sundrejordet 4, 3570 Ål eller rannveig.brattgard@asplanviak.no innen 02.09.2024.

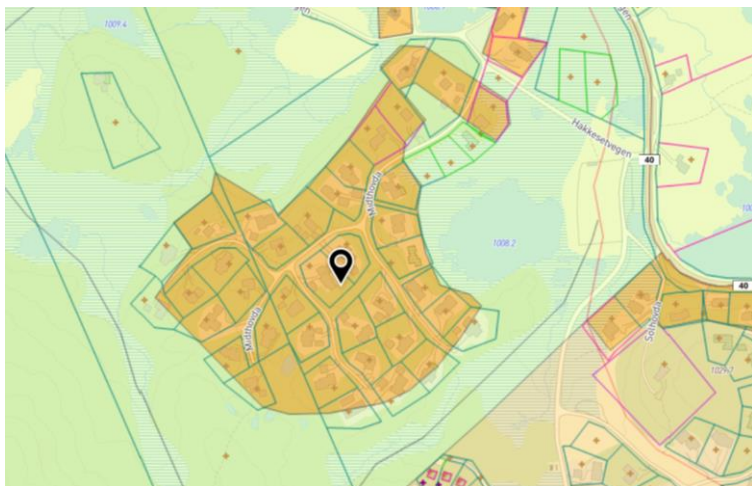
asplan
viak AV

Figur 2. Annonsetekst for varsel om oppstart av planarbeid publisert i Hallingdølen juni 2024

2. Planstatus og overordna føringer

2.1. Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 24.06.2010) er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse eksisterende og landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). Avviket som er mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan som var vedtatt først, antas å bero på karttekniske forhold.



Figur 3. Utsnitt fra kommunens kartportal som viser kommuneplanens arealdel fra 2010.

2.2. Gjeldende reguleringsplan

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 for fritidsbebyggelse med adkomstveg og trase for skiløype, øvrig areal er avsatt til friområde.

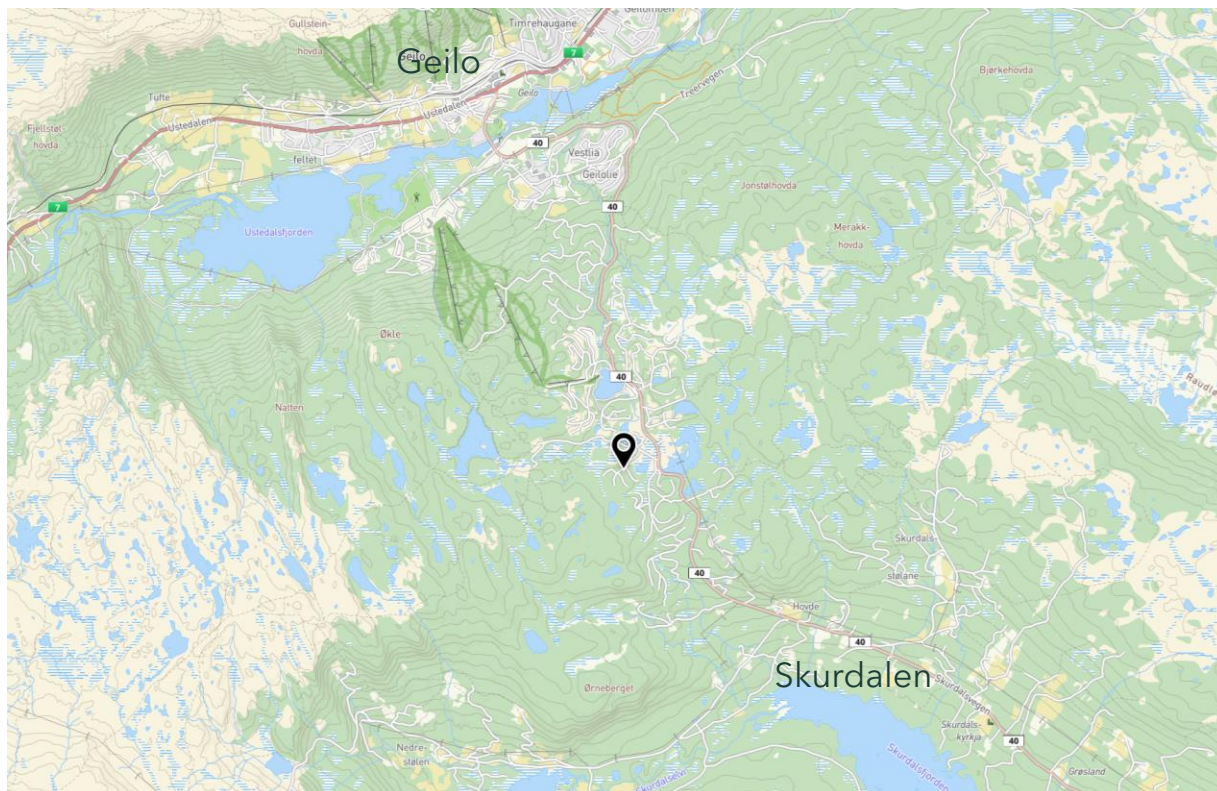


Figur 4. Utsnitt fra kommunens kartportal som viser gjeldende reguleringsplan og reguleringsplaner i området.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Plassering og omgivelser

Planområdet er 238 daa stort og ligger på Kikut mellom Geilo og Skurdalen, ca. 6 km kjøreavstand fra Geilo sentrum (figur 5).



Figur 5. Plasseringen av planområdet markert med svart pil.

3.2. Eksisterende bebyggelse og tiltak

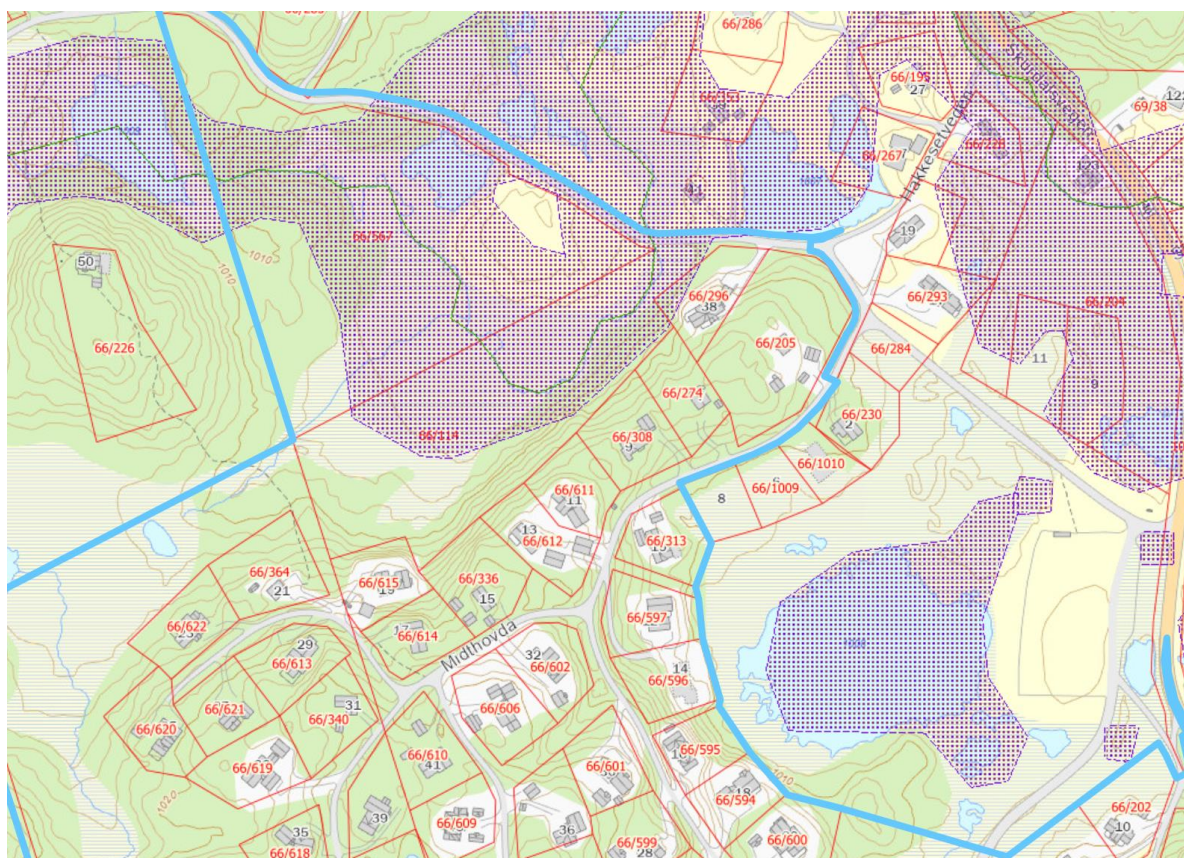
Alt regulert areal til utbyggingsformål er realisert i planområdet, det vil si at alle hyttetomter er bebygd med en fritidsbolig, vegene internt i hyttefeltet og skiløype gjennom planområdet er etablert. Planområdet har adkomst fra fv. 40. Området rundt er i stor grad dominert av fritidsbebyggelse.

3.3. Natur, terreng og landskap

Planområdet dekker en mindre kolle i et ellers småkupert landskap. De laveste områdene i landskapet, og i planområdet, består av våtmark og tjern. Planområdet er spredt vegetert med fjellbjørkeskog og hyttene i planområdet ligger på mellom 1011 og 1029 moh. Landskapet rundt planområdet strekker seg fra ca. 1010 moh. ved fylkesveg 40 og opp mot 1080 moh. ved kollen vest for planområdet.

Kikutområdet er godt tilrettelagt for aktivitet sommer og vinter, med et stort løypenett for ski på vinteren og stier og turveger om sommeren. Geilo skisenter ligger snaut 1000 meter unna i luftlinje og det er etablert løypenett fra planområdet til skisenteret. Gjeldende plan regulerer deler av eksisterende løypenett for ski.

Etter vedtak av gjeldende plan har det kommet ny kunnskap om naturfarer i planområdet. Deler av planområdet i nord er dekket av aktsomhetssone for flom (figur 5). Sonen går delvis inn på fritidseiendom gnr./bnr. 66/296.



3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller nært planområdet.

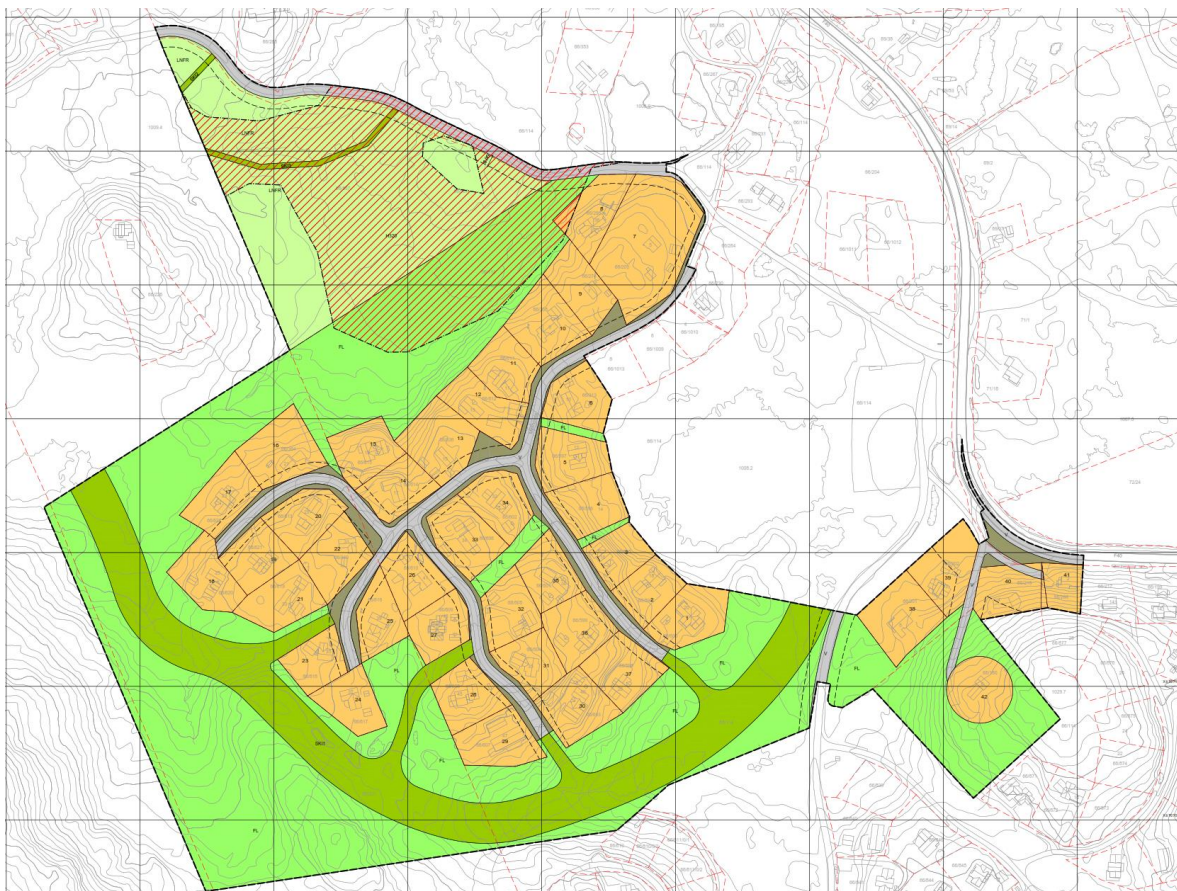
4. Beskrivelse av forslag til planendring

4.1. Oversikt over forslag til planendringer

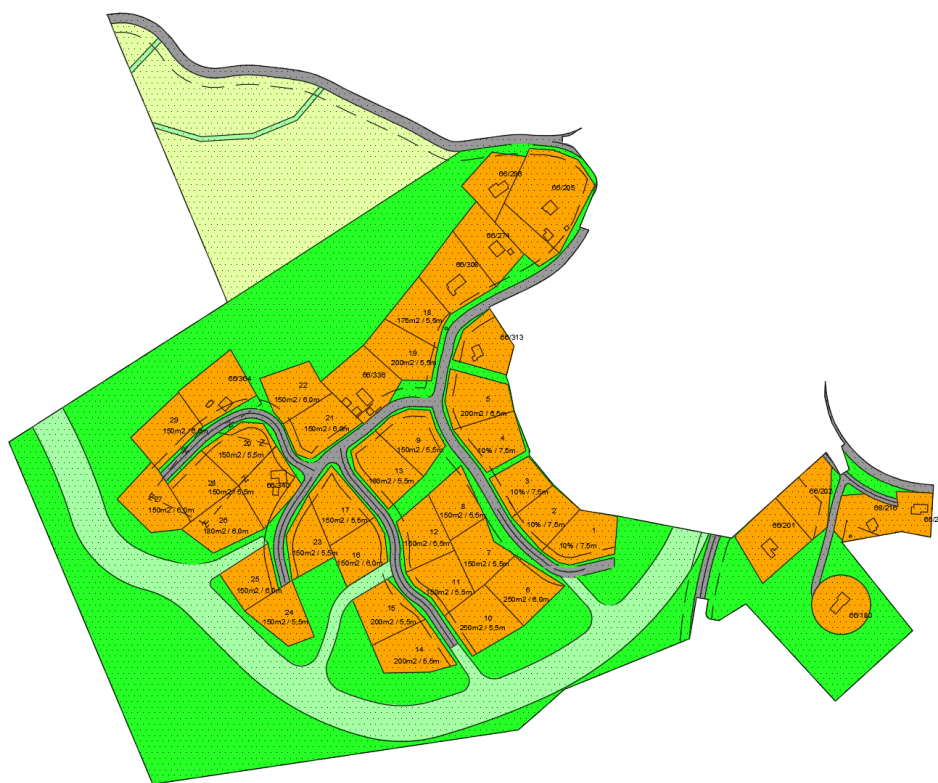
Tabell 2. Oversikt over endringene som ligger i forslag til planendring.

Plandokument	Endring
Plankart	Gjeldende plankart er «oversatt» til gjeldende SOSI-standard (tegneregler).
	Nummerering av hyttetomtene er oppdatert for å inkludere alle hyttetomter i planområdet.
	Informasjon om utnyttelsesgrad og tillatte byggehøyder er fjernet fra plankartet.
	Hensynssone flom er lagt inn for å ivareta hensynet til sikkerhet med tanke på aktsomhetssone for flom nord i planområdet.
Planbestemmelser	Arealformålsbenevnelser er oppdatert til gjeldende SOSI-standard.
	Etter uttalelse fra Fylkeskommunen er informasjon om plikten om å stanse arbeid og varsle ved funn av potensielle kulturminner som ligger i kulturminneloven § 8 er tatt inn, se punkt 2, 4. avsnitt i bestemmelsene.
	Tabell over forslag til utnyttelse for hver enkelt tomt i hyttefeltet er tatt inn under punkt 3.3, 3. avsnitt.
	Det er lagt inn presisering av parkeringskrav. Etter ønske fra kommunen parkeringsordningen endret slik at parkeringsareal, på terreng eller i bygg, inngår i grad av utnytting. Dette var ikke ordningen i gjeldende plan og alle tomtene er kompensert med høyere tillatt utnyttingsgrad på grunn av dette.
	Det er lagt til bestemmelser for å ivareta sikkerheten med tanke på hensynssone flom, se punkt 8.
	Det er utført mindre justering som følge av at deler av gjeldende plan er overstyrt av nyere reguleringsplaner. Blant annet er bestemmelser knyttet til avkjøring til og parkeringsareal ved fylkesveg 40 fjernet.
	Etter ønske fra kommunen er det lagt inn enkelte presiseringer blant annet om antall tillatte bygg pr. tomt, tillatt takvinkel og størrelse på anneks, uthus og garasje.
	Utdatert informasjon er fjernet.

4.2. Plankart



Figur 7. Utsnitt fra forslag til oppdatert plankart.



Figur 8. Utsnitt av gjeldende plankart for å kunne se endringene mot figur 7.

4.3. Utnyttelsesgrad

4.3.1. Illustrasjoner og datagrunnlag



Figur 10. Illustrasjon over estimert maksimal økning i samla bygningsmasse ved foreslått planendring. Potensiell ny bygningsmasse med planendringen er farget rød og utnyttet utbyggingspotensial i gjeldene plan er farget grått. Modell med vegetasjon. OPS: modell er ikke oppdatert etter vedtak av plan hvor utnyttelsen for tomt 1-4 (markert med eget polygon) ble nedjustert fra 16%-BYA til 14%-BYA. Modellen viser dermed noe høyere utbyggingspotensial enn vedtatt planendring åpner opp for.



Figur 9. Illustrasjon over estimert maksimal økning i samla bygningsmasse ved foreslått planendring. Potensiell ny bygningsmasse med planendringen er farget rød og utnyttet utbyggingspotensial i gjeldene plan er farget grått. Modell uten vegetasjon. OPS: modell er ikke oppdatert etter vedtak av plan hvor utnyttelsen for tomt 1-4 (markert med eget polygon) ble nedjustert fra 16%-BYA til 14%-BYA. Modellen viser dermed noe høyere utbyggingspotensial enn vedtatt planendring åpner opp for.

Illustrasjonene (figur 9 og 10) tar høyde for maksimal antatt økning i samla bygningsmasse med planendringen. Bygningsvolum for å illustrere utbyggingspotensialet i gjeldende plan (grå volum) og planendringen (røde volum) er lagt til med tilsvarende høyde som høyeste bygningspunkt på eksisterende bebyggelse og som en forlengelse av eksisterende hytte, samtidig er den økningen i utnyttelse som er lagt til på grunn av ny parkeringsordning (36 m²) illustrert som et frittstående bygningsvolum med den høydebegrensingen som planendringen også har lagt inn for garasjer. Illustrasjonen skal med det vise et maksimal-scenario der alle hytteeierne velger å etablere parkering i bygg og fult ut bruke evt. ekstra utbyggingspotensial til å utvide hytta. Den vanligste ordningen for parkering i feltet i dag er parkering på terreng.

Gjeldende reguleringsplan angir u-grad i både m² BRA (T-BRA) og %-BYA. For de tomtene med utnyttelsesgrad angitt i BRA er det lagt til bygningsvolum med et areal til og med yttervegg som er 37 % høyere enn beregnet utbyggingspotensial i BRA. Prosentsatsen er satt basert på data over differansen mellom BRA og BYA på enkelte eiendommer i planområdet, og er en nødvendig forenkling for å kunne illustrere virkningene av planforslaget. For tomtene med utnyttelsesgrad angitt %-BYA er det lagt til bygningsvolum med areal tilsvarende beregnet utbyggingspotensial. Illustrasjonene (figur 9 og 10) er ikke oppdatert etter vedtak av plan hvor utnyttelsen for tomt 1-4 (markert med eget polygon) ble nedjustert fra 16 % BYA til 14%-BYA. Modellen viser dermed noe høyere utbyggingspotensial enn vedtatt planendring åpner opp for når det gjelder de fire tomtene med utnyttelsesgrad angitt i %-BYA.

Data over utnyttelsen på eksisterende bebyggelse i planområdet er hentet fra kommunens register (matrikkelen), og for enkelte eiendommer er bygningstegninger brukt som grunnlag. Kommunen opplyser om at det er stor usikkerhet knyttet til dataene. Dette kan for eksempel komme av at bruksareal på ikke søknadspliktige tiltak ikke er registrert. Basert på datagrunnlaget som foreligger, ser det ut til at flere tomter er utbygd mer enn det gjeldende plan tillater, og kommunen opplyser at det ikke tidligere er gitt dispensasjoner fra utnyttelsesgrad i planområdet.

4.3.2. Forslag til endringer i utnyttingsgrad

I planendringen er alle 42 tomter kompensert for den nye parkeringsordningen ved at utnyttingsgraden er økt med 36 m². Dette fordi parkeringsarealet skal inngå i den totale utnyttningen, uavhengig om det er i bygg eller på terreng. Utover denne kompensasjonen er det ut ifra en vurdering av landskap, tomtestørrelse, eksisterende bebyggelse, med mer vurdert at enkelte tomter er egnet for en høyere utnyttelse enn i gjeldende plan.

Planendringen legger opp til en økning av utnyttelsesgraden for 26 av de 42 hyttetomtene i planområdet, hvorav 21 tomter vil få reel økning i utnyttelse (parkeringsareal er ikke vurdert). De øvrige 5 tomtene som får økt utnyttelse i planendring, men ikke reel økt utnyttelse, er i dag trolig allerede utbygd med mer enn endringsforslaget legger opp til. Av disse 21 tomtene som ser ut til å få reel økning i utnyttelse er det 10 tomter som har uutnyttet utbyggingspotensial basert på gjeldende reguleringsplan. Ved fastsettelse av forslag til endring, utover kompensasjonen for ny parkeringsordning, er det ikke tatt hensyn til om utnyttelsesgraden i gjeldende plan er oversteget. Dette er gjort for å komme fram til et helhetlig endringsforslag basert på en vurdering av hvor egnet hver enkelt tomt er for utnyttelse utover grensene i gjeldende plan. Ved bruk av 10 % feilmargin på tilgjengelig datagrunnlag for dagens reelle utnyttelse antas planendringen å gi rom for mellom ca. 580 og 710 m² mer BRA fordelt på 17 tomter, og mellom ca. 195 og 240 m² BYA fordelt på 4 tomter (parkeringsareal er ikke vurdert).

Oversikten over utnyttelsesgrad i gjeldende plan og forslag til ny utnyttelsesgrad sammen med en kort oppsummering av vurderingene for hver tomt, framgår av tabell 3. I tabellen er vurdering knyttet til hvorvidt foreslått endring vil gi økt utbyggingspotensial og vurdering av usikkerheten til datagrunnlaget inkludert. Figur 11 viser gjeldende tomtestørrelser som har vært en del av grunnlaget for vurderingene.

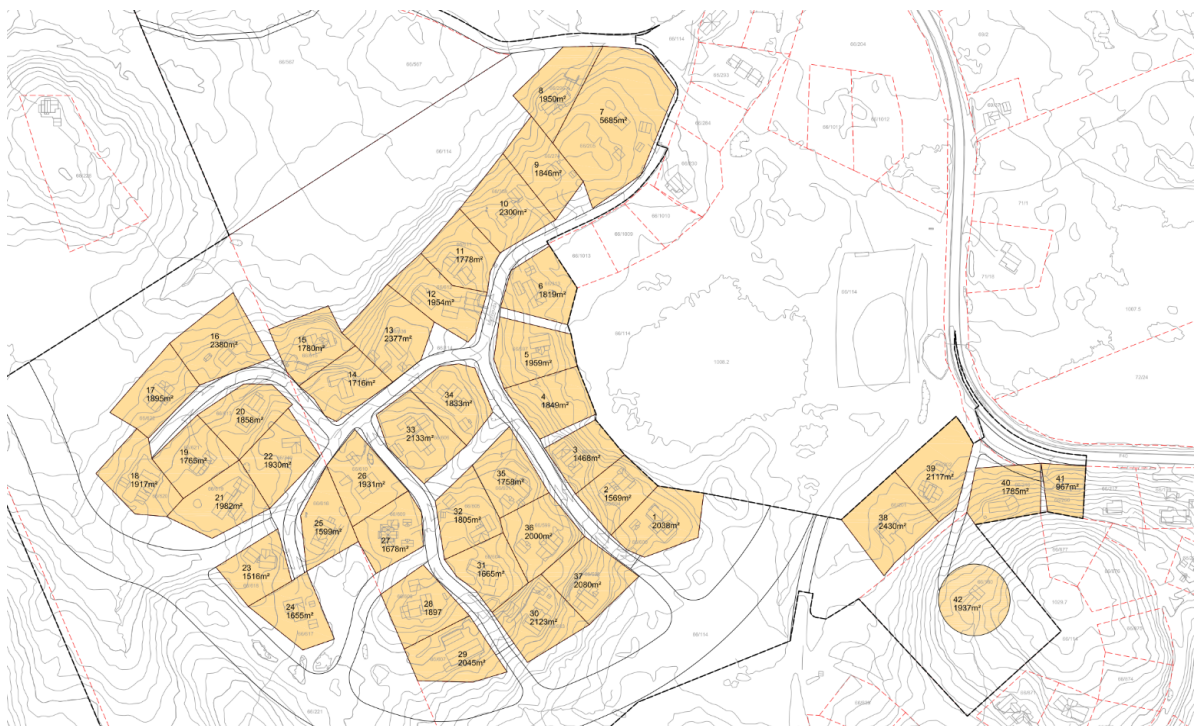
Tabell 3. Tabell som viser forslag til endret utnyttingsgrad for de enkelte tomtene i hyttefeltet sammen med vurderingen av egnethet med tanke på landskapsvirkninger og hvorvidt endringsforslaget gir reel mulighet for en økning av bygningsvolumet på tomten. Tomter hvor det ikke foreslås endringer i utnyttingsgraden er markert i grått.

Gnr.	Bnr.	Tomtenr. i nytt plankart	Gjeldende utnyttelse- grad	Forslag til ny utnyttelse- grad	Benevnelse på utnyttings- grad	Vurdering av egnethet for økt utnyttelse med fokus på landskapsvirkninger	Hvorvidt tilgjengelig datagrunnlag på eksisterende bebyggelse tilsier at tomten vil ha utnyttet ramme for ny bygningsmasse etter forslag til endring (parkeringsareal er ikke vurdert). Usikkerheten knyttet til datagrunnlaget er vurdert i parentes.
66	180	42	155	191	m2 BRA	Mer eksponert, kun justert for ny parkeringsordning.	
66	201	38	155	191	m2 BRA	Mye myr på eiendommen gir lite rom for økt utnyttelse, kun justert for ny parkeringsordning.	
66	202	39	155	191	m2 BRA	Myr på eiendommen og byggegrense mot veg gir lite rom for økt utnyttelse, kun justert for ny parkeringsordning.	
66	205	7	155	286	m2 BRA	Stor tomt, vesentlig større enn alle andre i feltet (ca. 6 daa). Mindre eksponert, påvirker ikke silhuetten sett fra fylkesvegen hvor bakenforliggende terreng er dominert av hyttebebyggelse. Godt egnet for økt utnyttelse.	Ja (middels)
66	216	40	155	191	m2 BRA	Byggegrense mot veg gir ikke rom for økt utnyttelse, kun justert for ny parkeringsordning.	
66	266	41	155	191	m2 BRA	Byggegrense mot veg gir ikke rom for økt utnyttelse, kun justert for ny parkeringsordning.	
66	274	9	155	211	m2 BRA	Lite eksponert, kan økes, settes likt som 66/308 og 66/611.	Ja (middels)
66	296	8	155	216	m2 BRA	Lite eksponert med tanke på viktige siktlinjer.	Nei (middels)
66	308	10	155	211	m2 BRA	Lite eksponert, kan økes.	Nei (middels)
66	313	6	155	236	m2 BRA	Satt lik som tilgrensende eiendom bnr. 597 som har tilnærmet lik størrelse og kote for plasserte bygg.	Ja (middels)
66	336	13	155	236	m2 BRA	Lite eksponert, kan økes.	Ja (liten)

66	340	22	155	216	m2 BRA	Ligger noe høyere enn visse tilgrensende tomter, men sammenlignbar med 66/606 og gis lik utnyttning om denne tomten har i gjeldende plan.	Ja (middels)
66	364	16	155	236	m2 BRA	Ikke eksponert mot siluetten, godt egnet for økt utnyttelse og stor tomt.	Ja (middels)
66	594	2	10 %	16	%-BYA	Ikke eksponert mot siluetten. Økningen gjør utnyttingsgraden mer i samsvar med reguleringsplaner i området. Utnyttelsegraden er lagt mellom de tilgrensene planene Kikut-Utfarten (15 %, vedtatt 27.05.2020) Solhovda, Åsremmenden (13%, endret 27.03.2019). OPS: ved vedtak av plan ble utnyttingsgraden for tomten nedjustert til 14 %-BYA.	Trolig en økning (stor)
66	595	3	10 %	16	%-BYA	Ikke eksponert mot siluetten. Økningen gjør utnyttingsgraden mer i samsvar med reguleringsplaner i området, utnyttelsesgraden er satt lik Kikut-utfarten (vedtatt 27.05.2020). OPS: ved vedtak av plan ble utnyttingsgraden for tomten nedjustert til 14 %-BYA.	Trolig en liten økning (stor)
66	596	4	10 %	16	%-BYA	Ikke eksponert mot siluetten. Økningen gjør utnyttingsgraden mer i samsvar med reguleringsplaner i området. Utnyttelsegraden er lagt mellom de tilgrensene planene Kikut-Utfarten (15 %, vedtatt 27.05.2020) Solhovda, Åsremmenden (13%, endret 27.03.2019). OPS: ved vedtak av plan ble utnyttingsgraden for tomten nedjustert til 14 %-BYA.	Ja (middels)
66	597	5	200	236	m2 BRA	Ingen endring, kun justert for ny parkeringsordning. Blant tomtene med høy utnyttelse i gjeldende plan.	
66	598	37	250	286	m2 BRA	Ingen endring, kun justert for ny parkeringsordning. Blant tomtene med høy utnyttelse i gjeldende plan.	

66	599	36	150	236	m2 BRA	Fritidsbolig på bnr. 604 ligger bak og er mer eksponert med tanke på kollen i vest sett fra fv. 40. Økt utnyttelse på bnr. 599 vil ikke påvirke siktlinjen, og planlagt garasje ligger vesentlig lavere i terrenget enn eksisterende bebyggelse.	Ja (liten)
66	600	1	10 %	16	%-BYA	Ikke eksponert mot siluetten. Økningen gjør utnyttingsgraden mer i samsvar med reguleringsplaner i området. Utnyttelsegraden er lagt mellom de tilgrensene planene Kikut-Utfarten (15 %, vedtatt 27.05.2020) Solhovda, Åsremmenden (13%, endret 27.03.2019). OPS: ved vedtak av plan ble utnyttingsgraden for tomten nedjustert til 14 %-BYA.	Ja (liten)
66	601	35	150	236	m2 BRA	Lite eksponert mot siluetten, kan fint økes	Ja (middels)
66	602	34	150	186	m2 BRA	Noe mer eksponert mot siluetten fordi kollen runder av her, vurdert likt som 604 og 605. Kun justert for ny parkeringsordning.	
66	603	30	250	286	m2 BRA	Ingen endring. Bland tomtene med høy utnyttelse i gjeldende plan. Kun justert for ny parkeringsordning.	
66	604	31	150	186	m2 BRA	Mye eksponert mot siluetten og angir høyeste punkt fra siktlinjen fra fv. 40, lav utnyttelse sammenlignet med andre i feltet, men foreslår ingen endringer pga. landskapsvirkninger. Kun justert for ny parkeringsordning.	
66	605	32	150	186	m2 BRA	Mye eksponert mot siluetten og angir høyeste punkt fra siktlinjen fra fv. 40, lav utnyttelse sammenlignet med andre i feltet, men foreslår ingen endringer pga. landskapsvirkninger. Kun justert for ny parkeringsordning.	
66	606	33	180	216	m2 BRA	Ingen endring, kun justert for ny parkeringsordning. Blant tomtene med høy utnyttelse i gjeldende plan.	
66	607	29	200	286	m2 BRA	Lite eksponert mot siluetten, vurderes at utnyttelsen kan økes til lik de sammenlignbare tomtene 603 og 598.	Ja (liten)

66	608	28	200	236	m2 BRA	Ingen endring, kun justert for ny parkeringsordning.. Blant tomtene med høy utnyttelse i gjeldende plan og høyest punkt i feltet, landskapsvirkninger.	
66	609	27	150	216	m2 BRA	Lite eksponert mot silhuetten, kan fint økes.	Nei (<i>middels</i>)
66	610	26	150	216	m2 BRA	Lite eksponert mot silhuetten, kan fint økes.	Ja (<i>middels</i>)
66	611	11	175	211	m2 BRA	Ingen endring, kun justert for ny parkeringsordning. Noe eksponert mot silhuetten sett fra fv. 40 og har middel høy utnyttelse i gjeldende plan.	
66	612	12	200	236	m2 BRA	Ingen endring, kun justert for ny parkeringsordning. Blant tomtene med høy utnyttelse i gjeldende plan.	
66	613	20	150	216	m2 BRA	Lite eksponert mot silhuetten, kan fint økes.	Nei (<i>middels</i>)
66	614	14	150	216	m2 BRA	Lite eksponert, sammenlignbar med 66/336 og settes derfor lik.	Ja (<i>middels</i>)
66	615	15	150	216	m2 BRA	Ikke eksponert mot silhuetten, godt egnet for økt utnyttelse. Setter noe lavere enn 364, 622 og 620 som er sammenlignbare på grunn av tomtestørrelsen.	Nei (<i>stor</i>)
66	616	25	150	216	m2 BRA	Lite eksponert mot silhuetten, kan fint økes.	Ja (<i>middels</i>)
66	617	24	150	216	m2 BRA	Lite eksponert mot silhuetten, kan fint økes.	Ja (<i>stor</i>)
66	618	23	150	216	m2 BRA	Lite eksponert mot silhuetten, kan fint økes.	Ja (<i>middels</i>)
66	619	21	180	216	m2 BRA	Ingen endring, kun justert for ny parkeringsordning. Middels utnyttelse i gjeldene plan.	
66	620	18	150	236	m2 BRA	Ikke eksponert mot silhuetten, godt egnet for økt utnyttelse.	Ja (<i>middels</i>)
66	621	19	150	216	m2 BRA	Lite eksponert mot silhuetten, kan fint økes.	Ja (<i>middels</i>)
66	622	17	150	236	m2 BRA	Ikke eksponert mot silhuetten, godt egnet for økt utnyttelse	Ja (<i>middels</i>)



Figur 11. Tomteplan over det etablerte hyttefeltet med gjeldende tomtestørrelse.

4.3.3. Parkering

Etter godkjenning av gjeldende plan gjorde kommunens tekniske hovedutvalg et eget vedtak som avklarte hvordan parkeringsareal på terreng skulle håndteres i planer vedtatt mellom 01.07.1997 og 17.05.2003. Vedtaket om parkeringsareal, som kom i 2004, fastslo at de tomtene som ikke har bygd garasje får 25 m² ekstra i tillatt BRA, med forutsetning om at dette arealet ikke senere kan omdisponeres til byggeareal. Bakgrunnen for vedtaket var at regelen om at parkeringsareal skal medberegnes i utnyttelsesgraden ikke var tatt hensyn til ved fastsettelsen av utnyttelsesgraden i de aktuelle planene.

I planforslaget skal parkeringsareal medregnes i tillatt utnyttelse. Det er videreført krav om to p-plasser pr. fritidsbolig samtidig som størrelsen på p-plassene er oppdatert til gjeldende standard på 18 m² pr. p-plass, det vil si totalt 36 m² pr. fritidsbolig. Dette er i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel. For å kompensere for den nye parkeringsordningen er det lagt til tilsvarende 36 m² ekstra i utnyttelsesgraden for hver tomt i hyttefeltet, uavhengig om de i dag sikrer parkeringskravet i bygg eller på terreng. De fleste tomtene i feltet har parkering på terreng og det mangler dokumentasjon på hvilke tomter som evt. oppfyller det nye parkeringskravet i garasje. Derfor er alle tomtene gitt lik kompensasjon.

4.4. Hensynssoner (§ 12-6)

Aktsomhetssone for flom som ligger nord i planområdet er hensyntatt gjennom en hensynssone flom med tilhørende bestemmelser. Bestemmelsen sikrer at det ikke utføres større terrenginngrep eller oppfører bygg innenfor sonen og ivaretar dermed hensynet til sikkerhet innenfor planområdet og nedstrøms. For hyttetomt gnr./bnr. 66/296 er det i tillegg lagt på en byggegrense som følger grensen til aktsomhetssonen.

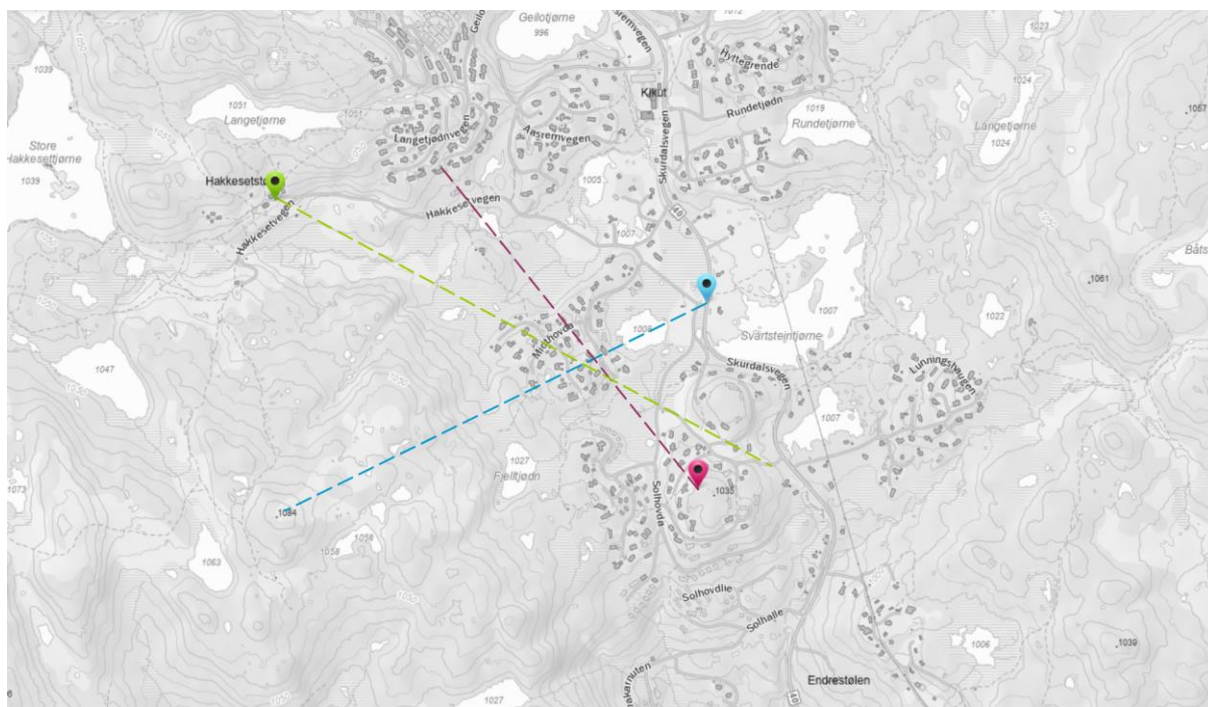
5. Virkninger av planendringen

5.1. Landskap

Virkninger for landskap, både nær- og fjernvirkninger, er undersøkt i 3D-modell. Landskapsbildet omfatter alle omgivelsene, både det bygde og det naturlige. Nær- og fjernvirkningene fra planendringen er illustrert og undersøkt fra ulike synsvinkler. I vurderingene er tomtenes og eksisterende bebyggelses plassering i landskapet vurdert, sammen med forhold som tomtestørrelse og bebyggelse i omkringliggende hyttefelt. Det er siden gjeldende plan ble vedtatt åpnet opp for og etablert mange nye fritidsboliger sør for planområdet.

Vurdering

Det er i planforslaget gjort en konkret vurdering av alle tomter i hyttefeltet (tabell 3). Det foreslås ingen endringer i byggehøyder fra gjeldende plan. I hvilken grad bebyggelsen er eksponert med tanke på silhuetten mot omkringliggende landskap er vurdert fra tre synsvinkler (figur 12): 1) fv. 40, 2) høyeste kulle i Solhovda hyttefelt og 3) fra Hakkesetstølen. I likhet med gjeldende plan er siktlinjen fra fv. 40 mot Midthovda hyttefelt og kullen i vest vektlagt i utarbeidelsen av planendringen. Fra alle synspunktene er eiendommene 66/604 og 66/605 de mest eksponerte. Sett fra fv. 40 er i tillegg 66/602 og 66/611 noe eksponert, og sett fra Hakkesetstølen er 66/608 det høyeste punktet i hyttefeltet.



Figur 12. Illustrasjon over synsvinklene lagt til grunn for landskapsvurderingene.

Det vurderes at planendringen ikke medføre vesentlig endring som gjør at hyttefeltet som helhet vil skille seg fra omkringliggende bebyggelse. Dette på grunn av avstanden mellom hyttene og størrelsen på bygningsvolumene i scenarioet med maksimal utnyttelse.

Planendringen vurderes å ikke påvirke silhuetten mot kollen i vest sett fra fylkesvegen (figur 13). Planendringen vil gi økt samla bygningsvolum som vil være spesielt synlig fra siktlinjen fra fylkesvegen og Hakkesetstølen, men planendringen påvirker ikke silhuetten mot bakenforliggende terreng

Det vurderes at planendringen ikke påvirker viktige synsvinkler, herunder spesielt siktlinjen fra fylkesvegen mot den urørte kollen i vest (figur 13 til 15). Samlet sett vurderes planendringen å gi ubetydelig negativ virkning for temaet landskap.



Figur 13. Utsnitt fra 3D-modell sett fra fylkesveg 40 (blå synsvinkel i figur 10). Illustrasjon over estimert maksimal økning i samla bygningsmasse ved foreslått planendring. Potensiell ny bygningsmasse med planendringen er farget rød og uutnyttet utbyggingspotensial i gjeldene plan er farget grått. Modell med vegetasjon. OPS: modell er ikke oppdatert etter vedtak av plan hvor utnyttelsen for tomt 1-4 (markert med eget polygon) ble nedjustert fra 16%-BYA til 14%-BYA. Modellen viser dermed noe høyere utbyggingspotensial enn vedtatt planendring åpner opp for.



Figur 14. Utsnitt fra 3D-modell sett fra Hakkesetstølen (grønn synsvinkel i figur 10). Illustrasjon over estimert maksimal økning i samla bygningsmasse ved foreslått planendring. Potensiell ny bygningsmasse med planendringen er farget rød og utnyttet utbyggingspotensial i gjeldene plan er farget grått. Modell med vegetasjon.



Figur 15. Utsnitt fra 3D-modell sett fra høyeste kulle i Solhovda hyttefelt (rød synsvinkel i figur 10). Illustrasjon over estimert maksimal økning i samla bygningsmasse ved foreslått planendring. Potensiell ny bygningsmasse med planendringen er farget rød og utnyttet utbyggingspotensial i gjeldene plan er farget grått. Modell med vegetasjon.

5.2. Natur

Det er gjort en vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Vurderingene baserer seg på kjent kunnskap om vernede områder, kartlagte naturverdier, samt tilgjengelig data over ferdsel i utmarka i og rundt planområdet. Det er spesielt vurdert hensynet til villrein, jr. føringene i regional plan for Hardangervidda.

Vurdering

Planendringer legger ikke til rette for en økning i antall boenheter, men vil til en viss grad gi muligheter for å øke samla bygningsmasse på enkelte tomter i hyttefeltet.

Utbyggingspotensiale som planendringen gir, kan med det brukes til å øke antall sengeplasser i hyttefeltet. Kikutområdet er dominert av bebyggelse og tiltak med store hyttefelt, alpinanlegg, skiløyper og bygg med funksjoner som utleie, bevertning, mm. Kunnskap om fritidsbeboernes bruk av utmarka og aktivitetsområde rundt Kikut viser at skitrekket og etablerte ski- og turløyper i nærheten av bebyggelsen er absolutt mest brukt, jf. data fra Strava Heatmap og lokalkunnskap. Basert på kunnskapen om ferdsel og størrelsen på foreslått utbyggingspotensial er det ikke grunn til å tro at planendringen vil gi mer ferdsel inn i villreinens leveområde. Det vurderes at planendringen vil gi ubetydelig negativ virkning på villreinen. Planendringen påvirker heller ikke naturmangfoldet i nevneverdig grad, ref. ingen registrerte naturverdier i planområdet.

Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8 til 12

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget:

- Det foreligger ny kunnskap om naturmangfoldet i området som gir et godt grunnlag for planarbeidet. Kilder til kunnskap om naturmangfold er naturkartlegging fra 2021, samt ekstra informasjon i Naturbase (www.naturbase.no).

§ 9 om føre-var-prinsippet:

- Kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene vurderes som godt og tilstrekkelig, slik at det er minimal fare for at tiltak kan ha ukjent negativ virkning for naturmangfoldet. På bakgrunn av dette tillegges føre-var-prinsippet mindre vekt.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning:

- Det er ikke registrert naturverdier i planområdet og tiltaket medfører ikke nedbygging av natur, areal er byggeområde pr. i dag. Det er registrert fiskemåke i tjern vest for planområdet og definert villreinområde grenser til planområdet i vest og ligger drøyt 150 meter fra eksisterende hyttebebyggelse. I hvilken grad planendringen kan øke ferdselen inn i villreinområdet er vurdert over og konklusjonen er at effekten er ubetydelig negativ.

§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

- Prinsippet legges til grunn, og følges opp i forbindelse med byggesøknad for konkrete tiltak innenfor planområdet.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

- Prinsippet legges til grunn, og følges opp i forbindelse med byggesøknad for konkrete tiltak innenfor planområdet.

5.3. Friluftsliv

Planendringen viderefører regulert skiløype og areal avsatt til friluftslivsformål i plankartet, samt tilhørende bestemmelser. Planendringen vurderes å ikke ha negativ virkning for temaet friluftsliv.

6. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Med utgangspunkt i forslag til planendring for Midthovda - Kikut (planID 4245) er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3). Her følger en kort oppsummering av funnene i ROS-analysen, og analysen i helhet er vedlagt.

Basert på gjennomgang av sjekklister er følgende mulig uønskede hendelser identifisert:

- Flom i sjø og vassdrag

Risiko og sårbarhet for den aktuelle hendelsen er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom i sjø og vassdrag				Legge aktsomhetssonen inn som hensynssone i plankartet med tilhørende bestemmelser som angir at det ikke er tillatt å oppføre byggverk eller utføre større terrengbearbeidelser innenfor sonen.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

7. Oppsummering og planfaglig vurdering

Forslaget til planendring viderefører arealbruken, fritidsbebyggelse, fastsatt i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Planendringen legger i hovedsak til rette for økt utnyttelse på enkelte tomter i det etablerte hyttefeltet. Planendringen baserer seg på en helhetlig vurdering av utnyttingsgrensene som ligger i gjeldende plan, eksisterende bebyggelse og dets plassering i landskapet, tomtestørrelse og fastsatt utnyttingsgrad i andre reguleringsplaner i Kikut-området.

Som del av planarbeidet er eksisterende bebyggelse og deres plassering i landskapet undersøkt. Forslag til økt utnyttelse er visualisert og vurdert i en 3D-modell for å sikre at det ikke gir vesentlig negative virkninger for landskapet.

Planendringen legger opp til at 21 av de 42 hyttetomtene i planområdet kan øke sin utnyttelse, samtidig er alle tomtene kompensert med areal tilsvarende det nye parkeringskravet fordi parkeringsareal på terreng nå skal medregnes i den totale utnyttelsen og ikke komme i tillegg slik som i gjeldende plan.

Vedlegg

- ROS-analyse datert 03.02.2025
- Oppsummering og vurdering av uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid datert 24.10.2024
- Varslingsliste og kvittering for sendt varsel om oppstart av planarbeid
- Samledokument med de 10 uttalelsene som kom inn til varsel om oppstart

