

Hol kommune  
[postmottak@hol.kommune.no](mailto:postmottak@hol.kommune.no)

Vår ref.: 2024 026

Dykkar ref.:

Ål, 24. mai 2024

## Kommuneplanens arealdel 2044-2036– Høyringsinnspel til gbnr. 30/85 og 30/103

På vegne av heimshavarane Per Bach, Per Ferdinand Bach og Cathrine Bach vert det med dette sendt innspel til høyring av arealdelen 2024-2036 for fritidstomter med fritidsbustader på gbnr. 30/85 og 30/103.

Med høyringsinnspelet ynskjer ein å få avklara om eigedomane framleis kan utnyttast som etter dagens kommuneplan eller om ny plan legg ytterlegare avgrensingar for utnytting og bruk av eigedomane.

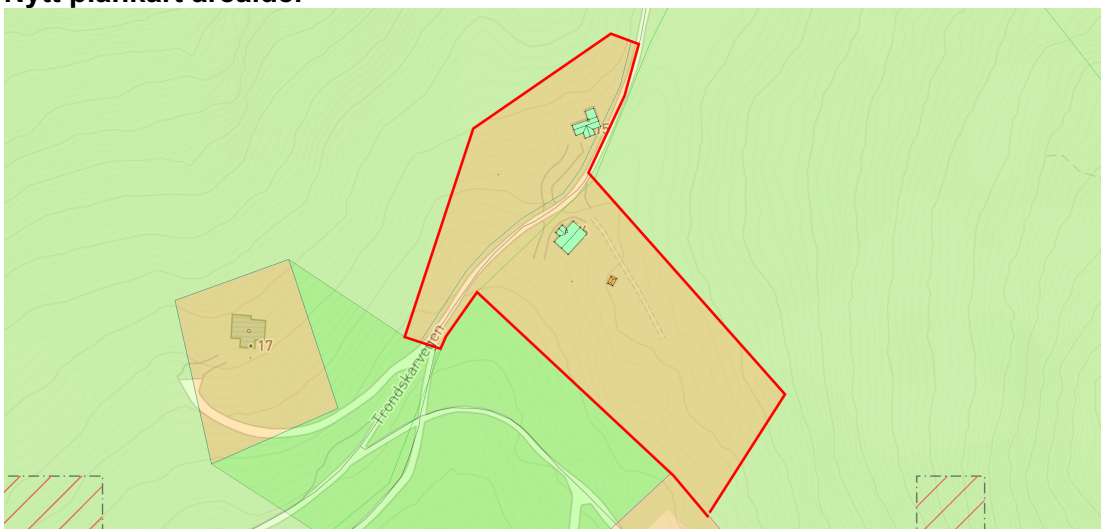
### Bakgrunn

Gbnr. 30/103, Tronsgardvegen 16: Er ei mindre tømmerhytte ca. 45m<sup>2</sup> flytta frå Hovet i 1952 for å tene som fritidsbustad medan hovudbruket skulle flyttast høgare opp i terrenget då Strandavatnet vart demd opp i 1952. Eigedom er på 6119m<sup>2</sup> og er heimla på Cathrine Bach og Per Ferdinand Bach med 50% på kvar. Bygning på eigedom er matrikulert som fritidsbustad.

Gbnr. 30/85, Tronsgardvegen 15: Er en liten enkel hytte sett opp i 1952 som sjåførbustad i samband med oppdemminga. Eigedom er på 3013 m<sup>2</sup> og er heimla på Per Bach, Cathrine Bach og Per Ferdinand Bach med 1/3 på kvar. Bygning på eigedom er matrikulert som fritidsbustad.

Der er ikkje utarbeidd eige reguleringsplan for tomtene, i noverande kommuneplan ligg tomtene innanfor arealføremål fritidsbusetnad framtidig. Føresegnene opnar for utbygging med inntil 150 m<sup>2</sup> BYA samla for anneks og fritidsbustad.

### Nytt plankart arealdel



Kommuneplanframlegg med tomter innanfor raud avgrensing

I framlegg til nytt plankart for arealdelen ligg eigedomane innanfor arealføremålet «Fritidsbusetnad noverande» med feltnamn FB. Eigedomane er synt innafor raudt polygon i biletet over.

### Nye føresegn til arealdelen

Med utgangspunkt i nytt plankart les ein at føresegnene sett opp nedanfor blir gjeldande for dei to eigedomane.

#### 1.3.1.1 Fradelte enkelttomter innanfor bolig- og fritidsformål i uregulerte områder

På allerede fradelte enkelttomter innanfor område for bebyggelse og anlegg med underformål bolig- eller fritidsbebyggelse, kan oppføring av anneks/uthus/garasje, utvidelse av eksisterende bolig og fritidsbolig, oppføring av ny bolig og fritidsbolig, samt VA-anlegg under bakken tillates uten plankrav når utbyggingen:

- Er i samsvar med formål og følger bestemmelser i punkt 3.2.2 og 3.2.3
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grøntkorridorer
- Ikke skjer nærmere vassdrag enn 50 meter jf. pkt. 1.5
- Ikke skjer: nærmere kulturminner enn 15 meter, nærmere turstier og løyper enn 15 meter, i våtmarksområder, på markerte høydedrag eller nærmere dyrka jord og stølsvoll enn 20 meter
- Ikke plasseres: i område med vesentlige friluftsjakter, i snaufjell eller i 100-meters skogbelte mot snaufjell, eller i områder som er viktige for naturmangfold
- Har tilfredsstillende: adkomst, vann-, slokkevann-, avløps- og parkeringsløsning, og vegmyndigheten har gitt tillatelse til ny avkjøring eller utvidet bruk
- Ikke skjer innanfor hensynssone H310\_4 eller H320 (aktsomhet for ras-, skred- og flomfare)
- Har tilfredsstillende støyforhold slik dette er angitt i gjeldende støyretningslinje T-1442

Med dyrka jord menes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik dette fremgår av AR5.

#### 3.2.3 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Det er ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse på snaufjell, med mindre annet fremgår av allerede vedtatte reguleringsplaner pr. xx. xx. xxxx (KS-vedtak revidert KPA). Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det høyereliggende skogbeltet opp mot snaufjell sikres i plan. For ubebygd felt avsatt til fritidsbebyggelse i Såballia (66/7, 66/277) tillates det inntil nye 4 tomter. For 66/7 (Veslestølen) tillates det inntil nye 2 tomter.

Det tillates ikke nye fritidsboliger i terreng brattere enn 1:4. Nye fritidsboliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. T-1442.

Ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur skal ikke tillates oppført i utmark som er viktig for beitenæring.

#### 3.2.3.1 Eksisterende fritidstomter

Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom reguleringsplan skal bestemmelsene i pkt. 1.3.1.1 og 3.2.3.1 skal gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og utvidelse av eksisterende fritidsboliger:

- a) Utnyttingsgrad avgrenses oppover til maksimalt 186 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt, inklusivt parkeringsareal for to biler (18 m<sup>2</sup> pr. plass). Innenfor dette arealet kan summen av total bygningsmasse være på inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Utenomhusparkering kan ikke omdefineres til bygningsmasse. For utvidelse av eksisterende fritidsbolig gjelder krav til parkering slik dette er angitt i pkt. 3.2.1.3.
- b) Det kan bygges én fritidsbolig (med én boenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger. Anneks kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup> BYA. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje/uthus kan ikke være større enn 40 m<sup>2</sup> BYA.



- c) *Deling av eksisterende tomter for oppretting av nye fritidseiendommer er ikke tillatt, jf. pbl. 11-9, nr. 5. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes innløst.*
- d) *Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader, men ved tilbygg i møneretning kan forlengelsen utføres med samme takvinkel og mønehøyde som eksisterende bygning. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 meter.*
- e) *Det skal benyttes mørke, matte jordfarger på tak og fasader. Det er tillatt med solceller på tak og fasade, under forutsetning at disse er matte og godt tilpasset eksisterende bygninger og bygningsmiljø.*
- f) *Det tillates ikke fritidsboliger i terreng brattere enn 1:4. I terreng mellom 1:4-1:6 kan det tillates utbygging der hvor bygningstype tar særlig hensyn og avtrappes etter terrenget eller har underetasje. Bredden på fritidsboligen skal ikke være mer enn 6 meter i terreng brattere enn 1:6.*
- g) *Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng.*
- h) *Det er ikke tillatt med spir, flaggstang, frittliggende solcelleanlegg, vindmøller eller klokketårn.*
- i) *Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper, turkorridorer, eller kulturminner enn 15 meter, på markerte høydedrag, snaufjell eller i våtmarksområde.*
- j) *Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere dyrka jord og stølsvoll enn 20 meter.*
- k) *Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m<sup>2</sup> av tomta, i tilknytning til bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde og grind som svinger utover. Det settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet. Gjerde skal ikke avskjære tursti eller skiløype.*

### Oppsummering

Heimelshavarane ynskjer framleis å kunne nytte eigedomane sine til fritidsbruk med fritidsbustader. Ein ber om at det blir stadfesta at ny arealdel ikkje er til hinder for at fritidsbustader på eigedomane gbnr. 30/85 og 30/103 kan utvidast eller erstattast med inntil 150 m<sup>2</sup> BYA for bygningsmassen på kvar eigedom, og at dei nye føresegnene ikkje er til hinder for det (gjennom perioden planen gjeld for eller til han blir erstatta av ein ny).

Om dette ikkje er tilfelle ynskjer ein at desse tomtene får «behalde» dei vilkår som gjeld som følgje av gjeldande arealdel.

Med venleg helsing

Torstein Haug Hagen