



Hol kommune

## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/01003-20  
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

### Mindre endring av reguleringsplan for Aasremmen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	13.06.2019	24/19

---

## MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR AASREMMEN

### Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling

### Vedlegg:

1. Søknad om mindre endring, datert 19.02.2019
2. Reviderte bestemmelse, datert 24.05.2019
3. Innkomne merknader
4. Vurdering av mindre endring til Fylkesmannen
5. Vedtak 77/18, Tilbygg fritidsbolig
6. Vedtak 60/04, Parkeringsareal

### Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

### Saksopplysninger:

Det søkes om en endring av reguleringsplanen for Aasremmen, planID 062004041, ikrafttredelsesdato 25.06.1997. Endringen tas delegert etter enklere prosess, jf. pbl. § 12-14 andre ledd (mindre endring).

Bakgrunnen er en søknad om dispensasjon fra gjeldende mønehøyde som ble avslått av kommunen i sak 77/18 den 13.12.18. I vedtaket kommer det frem at Utvalg for plan og utvikling er positive til å øke mønehøyde gjennom endring i planen. Det vil kun gjøres endringer i reguleringsbestemmelsene og ikke i plankartet.

Dagens måleregulering har en formulering som sier at mønehøyde skal måles fra topp grunnmur. Maksimal mønehøyden er satt til 4,5 m, med unntak for tre tomter hvor det ikke skal overskride 5,5 m. Det søkes om å endre dette til at mønehøyde ikke skal overskride 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det har kommet inn fire merknader fra planen som er i saken. Under gis en resymé av merknaden med forslagstillers og rådmannens kommentarer.

#### Avsender

Anne Steen og Øivind Stangeby:

Mener det er uheldig om kommunen endrer reguleringsplanen som følge av behovet som én hytteeier har. Har ingen innvendinger mot at høyden for denne ene hytten økes som ligger i laveste delen av området. Ønsker heller at kommunen

#### Planleggers vurdering

I utgangspunktet ble det søkt om dispensasjon fra gjeldende mønehøyde, men det ble avslått av kommunen. Den foreslåtte endringen øker maksimal mønehøyde, men samtidig endres målereglene. Gjeldende mønehøyde er 4,5 m målt fra topp grunnmur mens foreslått mønehøyde 5,5 m er målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt hytta.

#### Rådmannens vurdering

Foreslått bestemmelse har en måleregulering og høyde i tråd med kommuneplanens bestemmelse som skal være førende for nye planer, så vel som ved revidering av gjeldende planer. Andre bestemmelser kan settes dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. av natur, friluftsliv- og landskapshensyn, men vurderes ikke å være tilfellet her. Endringen vurderes heller ikke

gir dispensasjon for dette tilfellet. Endring i plan vil sannsynligvis føre til høyere bygg på ubebygde nabotomter. Viser til at de fleste har ferdigbygget sine hytter iht. gjeldende reguleringsplan, mens noen tomter ikke er bebygde og mener det er mer riktig og rettferdig at dette ikke tas som planendring.

---

Gjeldende bestemmelser angir ingen maksimal høyde på grunnmur. Dette åpner for lave hytter med høy grunnmur. Det er dermed ikke gitt at høyden på bebyggelsen på nabotomta blir høyere med de endrede reglene.

---

til å være vesentlig, gå ut over hoveddrammene i planen eller føre til at det skiller seg ut fra resten av Kikut, men heller samsvare med den generelle utviklingen av området. Viser ellers til planleggers kommentar.

---

Bjarne Sælensminde:

Gjelder samme forhold i at utbygging er gjort etter gjeldende plan og det er mer naturlig med dispensasjon så høyde tilpasses lokale forhold. Spør hva mønehøyden på nylig bygd nabohytte er.

---

Det ble søkt om dispensasjon for å endre maks mønehøyde på eiendom 66/238 som ble avslått med den begrunnelse at det ville skape presedens selv om det i søknaden ble poengtert de helt spesielle forhold rundt denne ene hytten. Nabohytte er regulert til tuntomt, tillatt areal 220 m<sup>2</sup> BRA og maks mønehøyde 5,5 m målt fra topp grunnmur.

---

Viser til vår kommentar over og planleggers kommentar. Nabohytte det henvises til er én av tre hytter i gjeldende plan med maks mønehøyde til 5,5 m målt fra topp grunnmur. For at tomter som er bygd etter gjeldende plan ikke skal få lavere utnyttelse med ny bestemmelse, foreslås det at bestemmelsen for disse tre tomtene forblir uendret.

---

Fylkesmannen i Oslo og Viken:

Viser i uttalelsen at det er Hol kommune som er plan- og bygningsmyndighet og må vurdere saken og eventuelt sende den til de på høring. Påpeker at det er viktig at konsekvensene av endringene er utredet og at endringene ikke går utover kriteriene for å vedta den etter enklere prosess i pbl. § 12-14. Ber spesielt kommunen vurderer om omsøkte endring går ut over hoveddrammene i planen.

---

Kommunen har etter varsling av oppstart sendt høringsbrev til Fylkesmannen med vurdering og utredning av endringsforslaget. Det er her vurdert til at endringen ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen, får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør det nødvendig å se endringene i en større sammenheng. Det vurderes som at endringen kan tas etter enklere prosess, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

---

Buskerud fylkeskommune:

Kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner på

Uttalelsen er innarbeidet under § 2 i forslag til revidert reguleringsbestemmelse.

stedet, men ber om at deres uttale om automatisk fredete kulturminner innarbeidet ved et eventuelt vedtak

**Forhold til overordnet plan:**

Endringen i utnyttelsen blir i samsvar med kommuneplanens bestemmelse. For å unngå at tre bebygde eiendommer med maksimal mønehøyde på 5,5 m målt fra topp grunnmur i gjeldende plan får lavere utnyttelse med de nye bestemmelsene, foreslås det at bestemmelsene for disse tre ikke endres.

**Miljøkonsekvenser:**

Ingen kjente forhold

**Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

Ingen kjente forhold

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente forhold

**Vurdering:**

Det vurderes som positivt at man får samme målregel og mønehøyde i reguleringsbestemmelsen som i kommuneplan. Endringen vil føre til at mønehøyden for den enkelte tomt øker med ca. 70 cm, alt etter tomtens beskaffenhet. For tomt 1, 6 og 14 som har blitt gitt én meter høyere mønehøyde i gjeldende plan, foreslås det at bestemmelsene forblir uendret, da de risikerer å få lavere utnyttelse enn hva de er bygd etter i dag. Forslaget til endringer er forelagt berørte partner etter pbl. § 12-14, tredje ledd. Merknadene er vurdert og kommentert over.

Merknaden fra Buskerud fylkeskommune om kulturminner er foreslått innarbeidet i bestemmelsene. Vedtak om parkeringsareal av den 14.04.2004, sak nr. 60/04 tas inn som eget avsnitt i bestemmelsen. I tillegg foreslår rådmannen to mindre suppleringer i bestemmelsen. Det ene gjelder bevaring av kantvegetasjon i henhold til NVE sin veileder og det andre er en presisering av beregning av utnytting i bruksareal for 160 m<sup>2</sup>. Alle endringene er markert i rødt i vedlagte reviderte bestemmelse.

Da omsøkte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, tas den delegert etter pbl. § 12-14, andre ledd (mindre endring).

**Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas fremlagte forslag til endring av reguleringsplan for Aasremmen etter enklere prosess.

RETT UTSKRIFT

DATO 14.juni.2019