



---

***Endringer av reguleringsbestemmelser for***

***Høk hyttefelt***

***Nore og Uvdal kommune***

---

## Innhold

Innhold .....	2
1. Innledning.....	3
2. Planprosess.....	3
3. Planområdet .....	5
4. Planstatus .....	6
5. Dagens situasjon.....	6
6. Beskrivelse av planforslaget .....	8
<del>7. Reguleringsbestemmelser for Høk hyttefelt.....</del>	<del>10</del>

## 1. Innledning

Vidda Ressurs AS er innleid av Høk hytteforening for å revidere eksisterende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan på Høk. Reguleringsplanen for Høk ble i sin tid utarbeidet og revidert sist i 1999. Gjennom denne perioden har mange forhold endret seg og hytteforeningen ønsker nå å øke grensen til bebygd areal (BRA) på fritidsbebyggelse fra 100 til 150 m<sup>2</sup> i tråd med føringene til kommuneplan vedtatt i kommunestyret 14.03.05. Kommunen er i gang med arbeid om en ny kommunedelplan som omfatter Høk hyttefelt men det er uavklart når denne skal ferdigstilles.

## 2. Planprosess

Arbeidet med endringen ble startet ved at det ble avholdt oppstartsmøte med Nore og Uvdal kommune 04.09.13. Hovedkonklusjonen fra møtet var at det kun skal gjøres endringer på bestemmelsene samt at det må gjøres konkrete vurderinger på dette med mønehøyder i feltet. Det ble varselet oppstart av reguleringsplanen ovenfor grunneiere, naboer og regionale myndigheter datert 26.11.13.

Innkomne forhåndsuttalelser som følger(forkortet):

Navn	Merknad	Kommentar/løsning
Buskerud Fylkeskommune (BFK); brev av 18.12.13	Har ingen merknader med tanke på automatisk fredede kulturminner. Påpeker videre at bebyggelsen bør underordne seg terreng og landskap, samt være i samsvar med god byggeskikk for Nore og Uvdal kommune. Det bør settes krav til bevaring av vegetasjon i området.	Innspillene til BFK er tatt til etterretning og innarbeidet i planarbeidet
Fylkesmannen i Buskerud (FMB); brev av 18.12.13	Fylkesmannen ber om at det tas landskapsmessige hensyn i planarbeidet. Videre anbefaler FM at mønehøyden på 5,0 meter beholdes. FM viser videre til at noen av tomtene i de vestre delene av feltet er små og at man bør fastsette maksimal utnyttelsesgrad i prosent av tomtearealet.	Det er viktig for hytteforeningen at det tas landskapsmessige hensynene i feltet. Derfor ble det tidlig klart at grøntarealene er viktige å beholde samt at mønehøyden må beholdes innenfor eksisterende rammer. Gjennom planarbeidet ønsker man å forholde seg til retningslinjene gitt til

		kommuneplanen og benytter derfor m2 BRA i bestemmelsene. Viser for øvrig til forslag til nye bestemmelser.
Mari Baalsrud; epost av 03.12.13	Opplyser at det er endringer i eierskap hvor Per Sigurd Baalsrud har overtatt hytten fra Sigurd Henrik Baalsrud.	Adresselisten på forsendelsen er endret. Kommunen må ha melding om eierskifte om deres adresseliste knyttet til matrikkelen skal bli endret.
Else Margarethe T. Bruun: epost av 10.12.13	Hvor er eiendom 5/5? Hva innebærer dette konkret? Hvilke umiddelbare/fremtidige konsekvenser får dette for oss?	Spørsmålene fra Bruun ble besvart i egen epost av 06.01.14
Vivi Gramm; epost av 03.12.13	Opplyser om at de har byttet adresse.	Adresselisten på forsendelsen er endret.
Høk Eiendom og Uvdal Vakt og Hyttesenter v/ Frank Chr. Olsen, Geir Nørstebø og Jarle Langeland; epost av 28.12.13	Har diverse ønsker og opplysninger: Kafe bygget gnr.5 bnr.42 er i dag 26x14 meter = 364 m2 ønsker å forlenge bygget med 5 meter begge (10m) veier i full høyde. Ønsker mønehøyde på kafe/leilighetsbygget på 12m. Gnr.5 Bnr.77 +212 + 213(i dag 77)+214 bør ha utnyttelsesgrad slik det er bebygd på tomt 5/212 26x9 meter = 234 m2 minimum 200m2. Ønsker mønehøyde på 6,5 m. Ønsker at mønehøyde på eksisterende hytter og ubebygde tomter på gnr.5 og bnr.5 på 5,5 m og BRA på 160 m2.	Ønskene er tatt til etterretning men føringene fra saksbehandler i kommunen er at man ikke kan gå ut over arealene som er avsatt i reguleringsplanen samt at eksisterende bygg på utleieenhet U2 gir føring for de andre ubebygde utleietomtene. Styret i hytteforeningen er veldig tydelige på at de ikke ønsker noe økning i mønehøyden på kafe/leilighetsbygget og utleiebygg på grunn av de landskapsmessige hensynene og påfølgende reduksjon av horisontutsikt i hyttefeltet. Viser for øvrig til forslag til nye bestemmelser.

I tre tilfeller har vi fått varslingsbrev i retur grunnet feil adresse, dette gjelder Jon Henrik Sæterbø, Bente Jørgensen og Norsk Tomteutvikling AS.

### 3. Planområdet

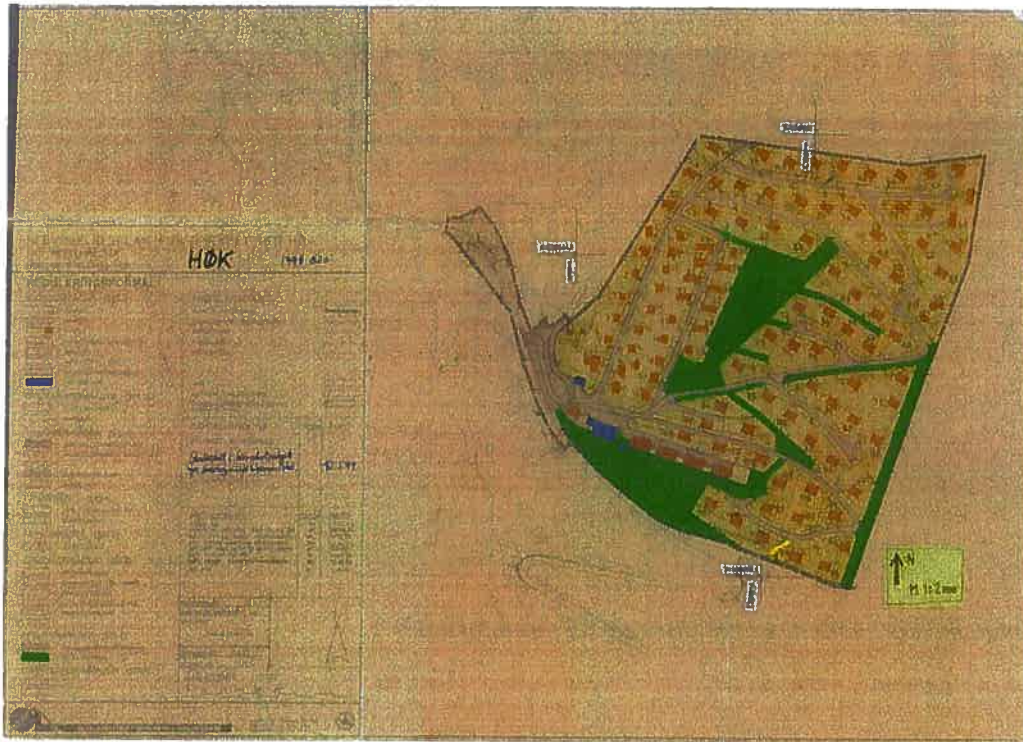
Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med regulert grense på plankartet med planid 1999820 vedtatt 12.05.1999- se [http://www.nore-og-uvdal.kommune.no/nb-NO/Aktuelt/WEB\\_kart.aspx](http://www.nore-og-uvdal.kommune.no/nb-NO/Aktuelt/WEB_kart.aspx)



*Figur 1: Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet.*

#### 4. Planstatus

Planområdet er vist som eksisterende byggeområde i kommuneplanens arealdel vedtatt 26.06.00. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 12.05.99.



Figur 3: Viser plankart fra gjeldene reguleringsplan.

#### 5. Dagens situasjon

Det meste av bebyggelsen i hyttefeltet er eldre bebyggelse fra 80 og 90- tallet oppsatt i regi av Norske Fjellhus AS. På kommunens kartverk ser det ut som det er 7 ubebygde tomter for fritidshytter samt 3 ubebygde tomter for utleiehytter igjen i feltet.



*Bildet viser avkjøring fra Fv40, bildet er hentet fra Google.*



*Bildet viser kafeteriabygget på Høk. Hytteeierne ser det som særs viktig at mønehøyden på bygget ikke økes grunnet de uheldige landskapsvirkningene og reduksjon av horisontutsikt for hyttene beliggende til venstre utenfor bildet. Bildet er hentet fra uvdal.com.*



*Bildene viser noe av den eksisterende bebyggelsen i hyttefeltet, to av bildene viser noen av de nyere oppsatte hyttene i feltet. Mye av den eldre bebyggelsen i har møneretningen tverrstilt i forhold til terrenget.*

## 6. Beskrivelse av planforslaget

Som nevnt tidligere er dette arbeidet igangsatt for å endre gjeldene reguleringsbestemmelser slik at man kan bygge til eller rive og sette opp ny hytte på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA. I gjeldene reguleringsbestemmelser er grensen satt til 100m<sup>2</sup>, dette iht. reglene satt i kommuneplanen fra før 2000. Med mange eldre hytter er det nå mange som ønsker å pusse opp, bygge til eller bygge nytt på Høk, dette resulterer i mange dispensasjonssøknader til kommunen. En ønsker nå å gjennomføre en ryddig prosess der man justerer bestemmelsene i henhold til nye retningslinjer i kommuneplan. Gjennom prosessen har det kommet frem at de landskapsmessige forholdene i planområde er viktige og man ønsker derfor ikke å øke mønehøyden på bebyggelsen. Dette gjenspeiler seg videre på eksisterende kafeteriabbygg hvor en økning i mønehøyden vil ha en særs uheldig virkning med redusert horisontutsikt for den bakenforliggende bebyggelsen.

Det har videre vært sett på mulighetene for å utvide bebyggelsen i grunnareal. Deler av feltet i vest er relativt tett med mindre tomter, hvor tomte arealene ligger fra 650 – 850 m<sup>2</sup>.



På tomtene er det rom for utvidelse av selve hytta, men det vil være uheldig å tillate oppføring av frittliggende anneks/ uthus. Med hensyn til dette er det satt en grense på 900m<sup>2</sup> på tomtearealet som avgjør om man kan bebygge tomten med anneks/ uthus i tillegg til hovedhytta. Viser for øvrig til forslag til nye reguleringsbestemmelser.

Med anbefaling fra saksbehandler i kommunen er det satt bestemmelser i henhold til godkjent bygg på U2 som retningsgivende for de tre andre ubebygde tomtene for utleieenheter. Vi har fått opplyst at eksisterende bygg har et samlet BRA på 220m<sup>2</sup>. Videre er det ikke lagt opp til noen utvidelser av kafeteriabygget, bakgrunnen for dette er at plankartet som ligger på Nore og Uvdal kommune sine hjemmesider viser at areal avsatt til gjeldene formål i all hovedsak er utnyttet. Bygget har i dag en størrelse på 26x14 meter = 364 m<sup>2</sup>, dette er lagt til grunn for utregning av byggets areal i to plan: BRA= 730m<sup>2</sup>.

07.01.2014