



## BESTILLINGSSKJEMA – OPPSTARTSMØTE FOR REGULERINGSPLAN

Sendes til: Hole kommune, Areal, miljø og byggesak v/arealplanlegger  
[postmottak@hole.kommune.no](mailto:postmottak@hole.kommune.no)

<b>Stedsnavn</b>	Utvika
<b>Gnr/bnr</b>	234/156
<b>Dato for utfylling</b>	04.05.2022
<b>Skjema er utfyllt av</b>	Berntsen Plan & Oppmåling AS v. Maria Helene Sæther
<b>Gjeldende planstatus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunep lan</li><li>- Regulerings plan</li></ul>	Reguleringsplan: Detaljplan for Utvika camping 0612-201606
<b>Forslag til plantype</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Områderegulering</i></li><li>- <i>Detaljregulering</i></li><li>- <i>Reguleringsendring</i><ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Mindre endring</i></li><li>• <i>Ordinær endring</i></li></ul></li></ul>	Reguleringsendring.
<b>Informasjon om ønsket regulering</b> (omtal hvert punkt med hele setninger)	
<b>Hovedformål og intensjoner</b>	<p>Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for en god plassering av ny bolig på eiendom 234/156.</p> <p>Iht. dagens plankart er det ønskelig å plassere ny bolig ca. 1/3-del på BFS5, og ca. 2/3-deler på dagens LL3. Dette vil trekke ny bolig lengre bort fra nabohytter, og tomten kan utnyttes bedre.</p>



# HOLE kommune

LL3 ble lagt inn som «bufferzone landbruk» etter innspill fra en nabo i tidligere utgave av eksisterende reguleringsplan. Saksdokumenter har blitt gjennomgått, og det har vært dialog med naboer. Innspillet ang. bufferzone var originalt tenkt å ligge mellom boligtomt og veien Utstranda, ikke mellom jorde i nord og boliger/hytter i sør. Intensjonen bak bufferzonen slik den ligger i dag er derfor ikke tydelig.

Formåls grensen mellom LL3 og BFS5 fjernes, og hele arealet endres til BFS5. Ny sone LL3 legges som bufferzone mot vei. Dette vil minimere antall kvadratmeter som endres fra LNF-areal til boligareal, samtidig som bruken av LL3 blir slik som originalt tenkt.



## Dagens situasjon i området

Aktuell eiendom ligger i Utvika, på fastlandet nord-øst for Utøya. Eiendommen er en gjengrodd landbrukseiendom, uten at det drives landbruk i dag. Arealet er å regne som ikke dyrkbart område pga. bratthet i terrenget og størrelse på eiendommen. Eiendommen grenser til et jorde i nord.

Rundt eiendommen ligger fjorden, et jorde, vei og bebyggelse (boliger og hytter). Aktuell eiendom ligger også i umiddelbar nærhet til en god blanding av andre fasiliteter. Herunder campingplass, hagesenter, fergekai, badestrand m.m.

## Omfang



<i>Størrelse på planområde, antall enheter o.l.</i>	BFS5 kan bebygges innenfor eksisterende reguleringsplan. Antall enheter vil derfor ikke fravike fra eksisterende plan. Størrelse på planområdet vil være det samme som eksisterende plan.
<b>Konsekvensutredning (KU)</b> <i>Vurdering og begrunnelse av om planen faller inn under KU-forskrifta</i>	<p>I hht forskrift om konsekvensutredning skal det i hht. kap.3 gjøres vurderinger om det er behov for konsekvensutredninger i forhold til §8 i forskriften. Dette går på om planen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10 i forskriften.</p> <p>Paragrafen omfatter følgende:</p> <p>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</p> <p>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</p> <p>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</p> <p>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</p> <p>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</p> <p>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</p> <p>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</p> <p>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.</p> <p>Vurderingen vår er at det ikke bør være behov for en konsekvensutredning. Store deler av tomten er allerede tilrettelagt for bolig. LL3 er ikke dyrket eller dyrkbar mark, og står i dag brakk.</p>
<b>Konsekvenser</b>	Positive konsekvenser ved foreslått reguleringsendring:



# HOLE kommune

<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Positive og negative</i></li><li>- <i>Aktuelle utredningstemaer</i></li></ul> <p><i>Skal omtales selv om tiltaket ikke utløser krav om KU etter forskrifta</i></p>	<p>BFS5 blir et mer praktisk areal å bygge bolig på. Det blir lettere å finne en god plassering på bolig, og tomten kan utnyttes bedre mht. avkjøring og utearealer. Boligen kan videre tilpasses terrenget bedre ettersom terrenget skråer nedover mot fjorden. Dette gjør at man kan trappe boligen med terrenget, og at byggehøyder og fjernvirkning blir mindre enn om man kun skulle bygget på BFS5. Bolig kan også plasseres lengre unna nabohytter. Reguleringsendringen kan bidra til at ca. 12 hytter kan kobles på avløpsledning. Ved bygging av bolig må det legges til rette for vann og avløp. I forbindelse med dette er har flere nabohytter henvendt seg til forslagsstiller for mulighet til å koble seg på eksisterende ledningsnett for avløp som ledes til pumpestasjonen på Utvika camping.</p> <p>Negative konsekvenser ved foreslått reguleringsendring: Reguleringsplanen vil få et mindre LNF-areal, til fordel for boligareal.</p> <p>Aktuelle utredningstemaer: Siden det går en bekk fra oversiden av veien og gjennom LL3, skal overvannshåndtering undersøkes nærmere i planprosessen.</p>
<p><b>Eksisterende kunnskap</b> <i>Hva er allerede kartlagt? Avklare behov med kommunen?</i></p>	<p>Arealet ligger i en eksisterende reguleringsplan, og det foreligger derfor en del eksisterende kunnskap på området.</p> <p>Videre var tiltaket først tenkt å gå gjennom byggesak med dispensasjon. I den forbindelse har en del tema allerede blitt vurdert spesifikt for aktuell eiendom. Arealet berører ikke kulturminner, naturmangfold, naturmiljø eller rekreasjonsarealer.</p> <p>LNF-området er å regne som ikke dyrkbart område. Parsellen er liten, og det er en høydeforskjell ca. midt i LNF-delen av eiendommen, som gjør arealet uegnet til dyrking. Alternativet til bygging av bolig her vil være at LL3 og BFS5 ligger brakk.</p>
<p><b>Eiendomsforhold</b></p>	<p>Eier av 234/156 er Morten Johbraaten.</p>
<p><b>Aktuelle tema for diskusjon</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</i></li><li>- <i>Aktuelle høringsinstanser</i></li><li>- <i>Hvordan ivareta</i></li></ul>	<p>Med unntak av forholdet LNF/boligareal antas det at reguleringsendringen ikke vil berøre vesentlige interesser. Det er ønskelig å i så stor grad som mulig holde seg innafor de eksisterende bestemmelsene i BFS5. Foreslått reguleringsendring vil ikke endre antall enheter i planområdet.</p> <p>Aktuelle høringsinstanser vil være Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og HRA. Oppstart vil bli annonsert i avis. Det vil også bli informert direkte til nevnte høringsinstanser,</p>



# HOLE kommune

<i>samfunnssikkerhet og beredskap</i> - Forebygging av risiko og sårbarhet - Medvikringsprosesser	naboeiendommer og andre interessenter. Alle disse vil ha anledning til å komme med innspill.  Det vil bli utført en ROS-analyse for aktuelt areal (evnt. oppdatering av eksisterende ROS-analyse). Etter ROS-analysen er gjennomført vil ulike tiltak som forebygger risiko og sårbarhet bli vurdert og foreslått.
<b>Forslag til plannavn</b>	Detaljplan for Utvika camping 0612-201606
<b>Mottaker og fakturaadresse for gebyr for saksbehandling</b>	Morten Johbraaten O.H. Bangs vei 70 1363 HØVIK
<b>Følgende dokumentasjon skal legges ved bestillingsskjemaet</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kart med forslag til planavgrensning (pdf) <i>Ved reguleringsendring skal planavgrensning vises oppå gjeldende reguleringsplan.</i> Plangrense følger eksisterende reguleringsplan. Rød stiplet strek viser aktuell eiendom.</li><li>2. Forslag til planavgrensning i SOSI-format <i>Kan evt. ettersendes etter oppstartsmøtet.</i> Ettersendes etter oppstartsmøtet.</li><li>3. Annet: (skisser, flyfoto, omtale osv., listes opp)</li></ol>
<b>Fra forslagsstiller vil følgende personer delta i oppstartsmøtet</b>	
<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b> <b>Tlf.</b> <b>E-post</b>
<b>Forslagsstiller</b> <i>Obligatorisk oppmøte</i>	Morten Johbraaten 46792054 morten.johbraaten@arthrex.no
<b>Konsulent</b> <i>Obligatorisk oppmøte</i>	Maria Helene Sæther - Berntsen Plan & Oppmåling AS 90402924 maria@bpoo.no
<b>Grunneier(e)</b>	Morten Johbraaten 46792054 morten.johbraaten@arthrex.no



HOLE kommune

Evt. andre	
------------	--