DYRE ØSTBY MAURITZ AARSKOG

ØSTBY AARSKOG ADVOKATFIRMA AS

Hol kommune

MIDTBYEN PARK / GRØNNEGATEN 83/85
POSTBOKS 1 – 2301 HAMAR

TELEFON 62 55 62 00
TELEFAKS 62 55 62 10
E-POST post@ostbyaarskog.no
NETTSIDE www.ostbyaarskog.no

FORETAKSREGISTERET 916 036 493 MVA

Sendes per e-post: postmottak@hol.kommune.no

Hamar, 27. mai 2024
Ø/3180/1875/ML

Forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 for Hol kommune - høringsinnspill.

Jeg representerer Marianne og Morten Kveim, som eiere av eiendommen gnr 61 bnr 47 (og 54) i Hol kommune. Dette høringsinnspillet gjelder også for deres barn Martine Kveim og Marius Kveim, som er sameiere i eiendommen gnr 61 bnr 48 i Hol kommune.

I kommuneplanutvalgets finsiling av 26. april 2023 av innspill til revisjon av gjeldende KDP, er det aktuelle innspillet, kalt B13/F9, som berører Kveims eiendom, omtalt på sidene 16 og 17 – med Morten Mastrup som forslagsstiller.

Kveim slutter seg fullt ut til de vurderinger som ligger til grunn for rådmannens anbefaling om ikke å endre dagens LNF-regulering av innmarksbeitearealet på ca 11 dekar til areal for bolig- og fritidsboligbebyggelse.

Sett fra Kveims side, er innspillet fra Mastrup i prinsippet en oppfølgning av hans tidligere innspill tilbake fra 2008, jf. vedlagte kopier av henholdsvis Asplans Viak AS sitt brev, med vedlegg, av 22. desember 2008 (Bilag 1), Kveims uttalelse av 28. januar 2009 (Bilag 2) og kommunens brev av 5. februar 2009 (Bilag 3), jf særlig det som framkommer i neste siste og siste avsnitt på første side i kommunens brev, sammenholdt med ovennevnte begrunnelse fra rådmannen om ikke å anbefale endring av arealformålet for det aktuelle ca 11 dekar store innmarksbeitearealet. Etter Kveims oppfatning, framstår fortsatt LNF som det eneste aktuelle reguleringsalternativet for dette arealet – uavhengig av de avtalte sivilrettslige begrensningene som gjelder for hva Mastrup lovlig kan foreta seg i relasjon til Kveims eiendom. Dette

avtaleforholdet vil Kveim uansett måtte ivareta sine interesser i, gjennom direkte henvendelse til/kontakt med Mastrup.

Hilsen

Dyre Østby
Advokat med møterett for Høyesterett

BILAG NR. 1

asplan viak

Hol kommune
Almannvegen 8,
3576 Hol
Att: Planavdelingen

Kongsberg, 2008-12-22

Deres ref: Deres dato: Vår ref: 51010/1

MORTEN OG PER MASTRUP – BUDALSLIE.

AJOURFØRING OG ENDRING FORMÅLSGRENSE I OMRÅDET VED LUTEN I REGULERINGSPLANEN FOR BUDALSLIE.

Siden reguleringsplanen for Budalslie ble utarbeidet i 2001 -2003 har det vært foretatt oppmåling av tomter i området på nordsiden av Luten. Avgrensingen av tomtene følger ikke helt reguleringsplanen selv om det er relativt små forskyvninger. Det har også vært forhandlinger mellom eier av eiendom 61/47 og grunneierne som har medført at avgrensingen mot tidligere regulert atkomstvei inn til tomt 9 må forskyves lengre ned og inn på tomt A10 i forhold til reguleringsplanen.

Samtidig ønsker grunneieren at avgrensingslinja mot jordbruksområdet ved tomtene A8 og A9 forskyves slik at det blir plass til én tomt til (A12) og at jordbruksområdet får en bedre avgrensning med hensyn til inngjerding for sau enn avgrensingen i eksisterende reguleringsplan. Grunneier i området har engasjert undertegnede til å ajourføre reguleringsplanen i dette området.

Vedlagt følger forslag til ajourføring og endring av reguleringsplanen i dette området. Vedlagt følger også et plott som viser dagens situasjon.

Tomtegrensene og reguleringsformålsgrensene til tomtene A3, A4, A5, A7 og A8 blir justert/endret i samsvar med tomtegrenser som er beregnet av oppmålingsavdelingen. Likeledes vil regulert trase for atkomst til A9, og nå også A12, måtte forskyves nedover ut i fra den nye avgrensingen av eiendommen 61/47. Endringen vil medføre at tomt A10 og A9 blir mindre.

Avgrensningslinja mellom jordbruk og "byggeområde for fritidsbebyggelse" forskyves slik at det sammen med endring av tomtegrensene blir plass til en tomt til (A12).

Denne nye tomta vil ikke føre til uheldige konsekvenser for verken skiløypa eller jordbruket. Bredden på areal avsatt til skiløype/jordbruk blir ikke mindre enn det det er videre opp gjennom området (se kartvedlegg). Et hytte på tomt 12 vil ligge i avstand 80 m. - og 15 m lavere enn

eksisterende hytte på bakenforliggende eiendom (61/47) og vil knapt sees fra denne. Avstanden til de eksisterende hyttene langs Budalsvegen på den andre siden av bekkedraget er ca 100 m.

Kopi av dette forslaget sendes til eierne av de nærmeste eksisterende hyttene (61/47, 61/84 og 61/112, 151) til informasjon. Dersom de har noen merknader til forslaget bør det sendes til Hol kommune eller undertegnede i løpet av januar 2009 for kommunen tar stilling til forslaget.

Ta gjerne kontakt om noe skulle være uklart.

Vennlig hilsen
ASPLAN VIAK AS

Vetle Ruud
Sivilarkitekt - planlegger
Tlf: 97 17 48 06

Vedlegg: Kart som viser nye innmålte grenser i forhold til gjeldende reguleringsplan
Utsnitt av forslag til revidert reguleringsplan

Kopi sendt til:

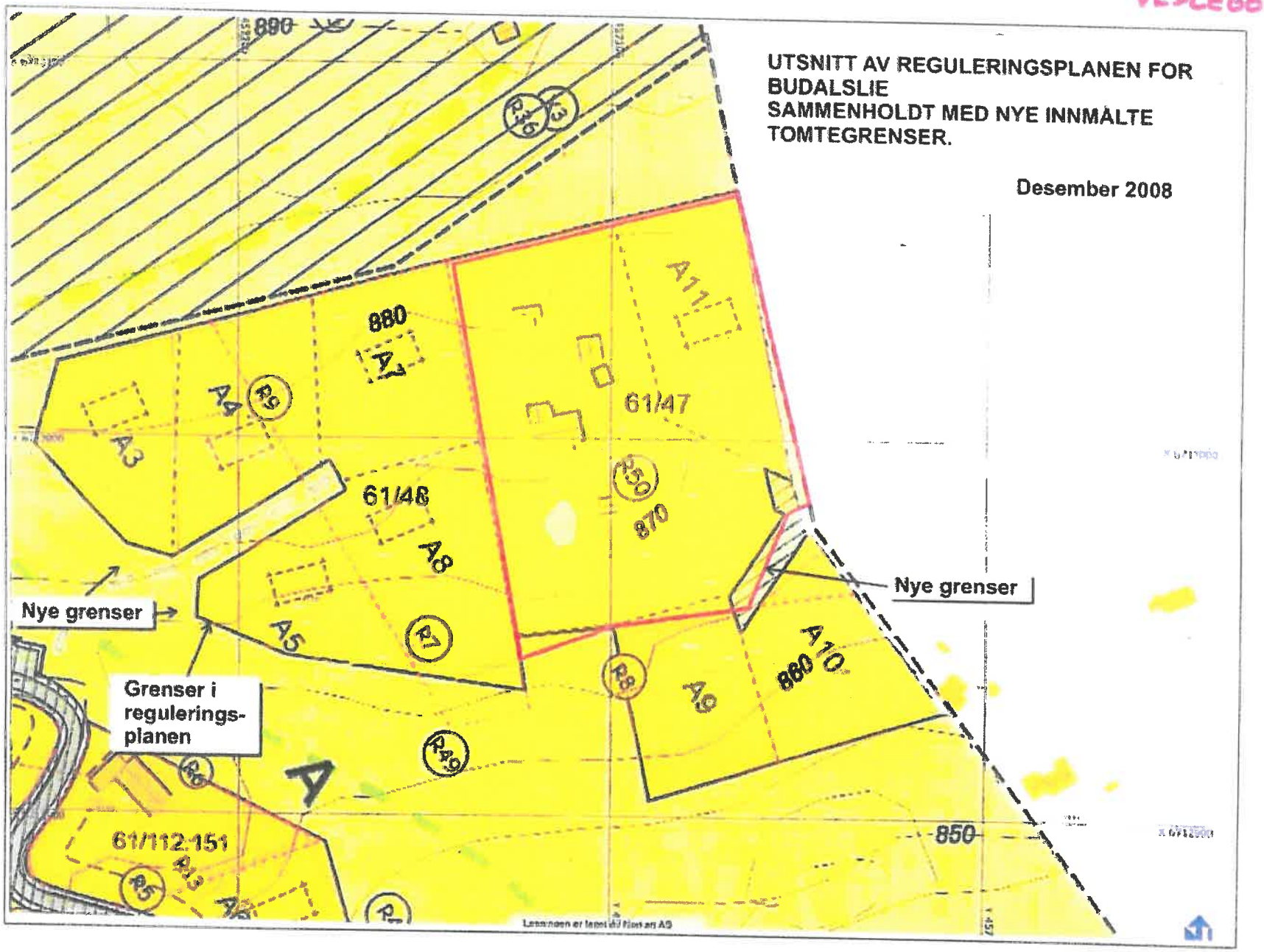
61/47 Marianne W. Kvern, Bjørnehiet 2[illegible] 0774 Oslo

61/84 Erik Saarem, Roahellinga 4, 075[illegible] Oslo

61/112, 151 Anne Karin Bjerke, Gyovegen 5[illegible] 3080 Seilo
Kristina Isabel Joly, Bygdøy Alle[illegible] 0265 Oslo.
Daniel Joly, Østre Elvebakke 5[illegible] 82 Oslo

61/8 Per Mastrup, Gyovegen 57, 308[illegible] Seilo

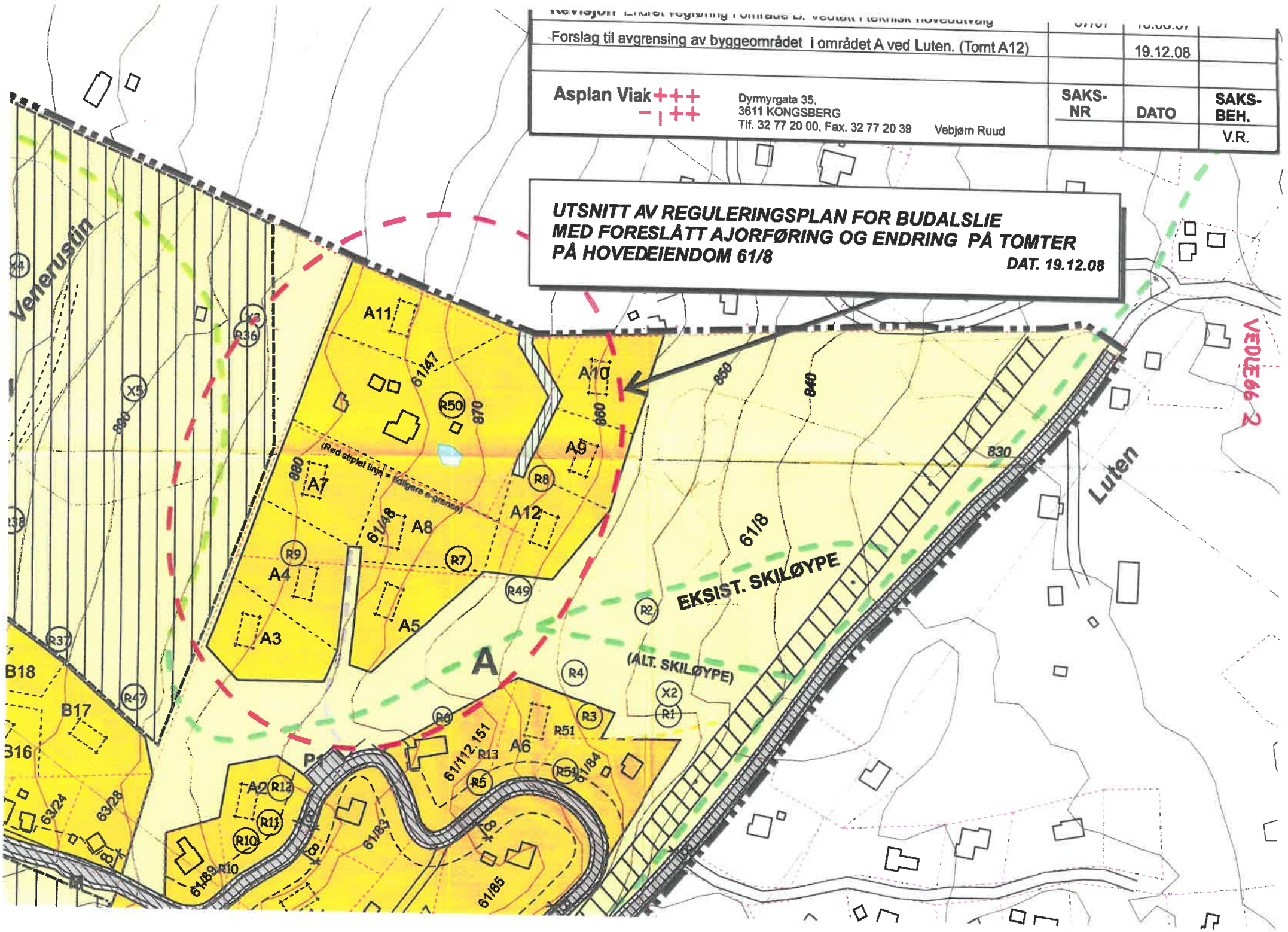
VEDLEGG 1


UTSNITT AV REGULERINGSPLANEN FOR BUDALSLIE
SAMMENHOLDT MED NYE INNMÅLTE TOMTEGRENSER.
Desember 2008
890
880
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
61/47
61/48
61/112.151
870
880
850
Nye grenser
Nye grenser
Grenser i reguleringsplanen

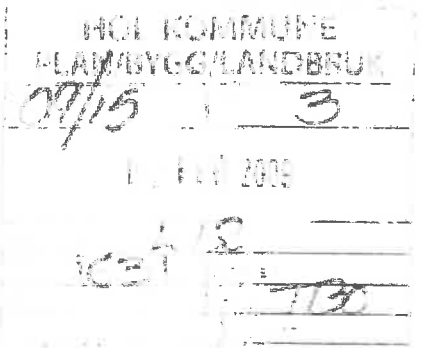
Revisjon	Endret vegføring i område B. Vedtatt i teknisk hovedutvalg	07/07	19.12.08	
	Forslag til avgrensing av byggeområdet i området A ved Luten. (Tomt A12)		19.12.08	
Asplan Viak +++ −|++	Dymyrgata 35, 3611 KONGSBERG Tlf. 32 77 20 00, Fax. 32 77 20 39 Vebjørn Ruud	SAKS-NR	DATO	SAKS-BEH. V.R.

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN FOR BUDALSLIE MED FORESLÅTT AJORFØRING OG ENDRING PÅ TOMTER PÅ HOVEDEIENDOM 61/8

DAT. 19.12.08



BILAG Nr. 2



Hol kommune

Ad reguleringsplan Budalslie..

Vi har motatt brev fra Asplan Viak av 221208 der Per Mastrup søker om å få skille ut en hyttetomt (A12) i tillegg til dem som er godkjent gjennom regulerringsplanen.

Vi tillater oss å protestere på dette av to grunner:

1. Gjeldende reguleringsplan gir mer enn nok fortetning. Ytterligere bebyggelse vil være skadelig for områdets karakter som fredelig kulturbeite osv .

2. Det var en forutsetning for kjøpet, og ble avtalt skriftlig, at tomtene som var regulert ut ikke skulle komme foran oss (se bilag).

Forøvrig er avgrensningen mot landbruksområdet er ikke noe problem. fordi 61/47 og 61/48 er inngjerdet fra gammelt av, selv om dette nå stedvis er i dårlig forfatning.

Oslo 280109

Marianne W. Kveim (61/47, 61/54) Morten R. Kveim
Bjørnehiet 20. 0774 Oslo

PS. Dersom kommunen tross alt skulle gå inn for ytterligere fortening, tillater vi oss å foreslå området syd for A10. DS.

Bilag: Kopi av bilag til kjøpekontrakt.

BILAG NR. 3

Plan/bygg/landbruk

Asplan Viak AS

Dyrmyrgata 35

3611 KONGSBERG

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
L12	09/15 - TBO		05.02.2009

REGULERINGSPLAN FOR LUTEN I BUDALSLIE - AJOURFØRING OG ENDRING

Vi viser til deres brev av 22.12.08 med forslag til endring av planen. Kommunen har mottatt protester fra flere naboer i området.

Reguleringsplanen for Budalslie ble vedtatt av kommunestyret den 29.04.04 etter en omfattende prosess, som et samarbeid mellom flere grunneiere.

Endringsforslaget omfatter flere punkter:

Ny tomt nr 12
I reguleringsplanen for Budalslie er dette arealet regulert som landbruksområde.
I kommunedelplanen for Geilo (vedtatt 28.09.00) er arealet avsatt som viktig kulturlandskapsområde.

Den foreslåtte endringen av reguleringsformål fra landbruksområde til byggeområde for fritidsbebyggelse kan ikke behandles som mindre vesentlig reguleringsendring, jf miljøverndepartementets rundskriv T-5/84. Innregulering av en ny hyttetomt må behandles som en ordinær reguleringsendring etter plan- og bygningslovens § 28 nr. 1.

Administrasjonen vil også bemerke at det er inngått en privatrettslig avtale i forbindelse med at Morten, Per og Bente Mastrup solgte naboeiendommen gnr 61/47 til Marianne og Morten R. Kveim. Det er her avtalt at tomt A9 skal ha en vestgrense som ikke går lenger vest enn kullgrop R8. Den foreslåtte tomt nr A12 vil bli liggende rett vest for R8, nettopp i det området som det er avtalt at det ikke skal bygges på.

Eventuell innregulering av en ny hyttetomt hos en av grunneierne innenfor planen vil skape et press for ytterligere fortetning. Dette vil endre strukturen i planområdet og må vurderes gjennom en revisjon av hele planen hvor alle berørte parter og offentlige instanser deltar i planprosessen.

Ålmannvegen 8
3576 HOL

Tlf: 32092100
Fax: 32092110

Nettside: www.hol.kommune.no
E-post: postmottak@hol.kommune.no

Bank: 2333.07.01145
Org.nr: 971 030 607

Forslag om å justere adkomstvegen til tomt A9
I vedtatt reguleringsplan ligger felles adkomstveg til tomtene A9, A10 og A11 på gnr 61/47. Eier av gnr 61/47 og eier av tomtene A9 og A10 ble på kartforretning i 2004 enige om en justering av eiendomsgrensa. En trekant på 431m2 ble overført til tomt A10. Etter endringen vil ei stripe med bredde på 3 – 7m over A10 være regulert som felles adkomstveg til A9 og A10. Dette gjør det mulig å bygge vegen på tomt A10 uten å endre reguleringsplanen. En eventuell marginal justering av dette kan behandles i byggesaken.

Morten Mastrup er forøvrig hjemmelshaver både for A9 gnr 61/225 og A10 gnr 61/226. Privatrettslige avklaringer angående opparbeiding og bruk av felles adkomstveg til disse tomtene kan gjøres i forbindelse med tomtesalget.

Forslag om å endre tomtegrenser av hensyn til inngjerding av sau.
Inngjerding av hyttetomter er i strid med retningslinjene til kommunedelplanen for Geilo pkt 1.3: "*Hyttetomter må ikke gjerdes inn av hensyn til beitende dyr.*"

Hvis det allikevel skulle bli avklart at grunneieren kan sette opp gjerde, er det ikke noe i vegen for at gjerdet settes opp i rettere linjer, selv om det ikke eksakt følger tomtegrensene. Vi ser ikke at det er grunnlag for å endre reguleringsplanen av hensyn til behov for inngjerding.

Andre grensejusteringer.
Det er også foretatt andre grensejusteringer i forbindelse med oppmåling. Disse er så små at det er unødvendig å endre dette i reguleringsplanen.

Oppsummering.
Administrasjonen ser ikke at det er grunnlag for å fremme politisk sak om mindre vesentlig reguleringsendring.

Hvis grunneieren ønsker å gå videre med en full revisjon av reguleringsplanen for å innarbeide en ny tomt nr A12, bør det sendes inn en forespørsel etter plan- og bygningslovens § 30, 1. ledd. Administrasjonen vil da fraråde en slik revisjon.

Med hilsen

Liv Juchelka
Avdelingsleder

Trond Bølstad
arealplanlegger

Vedlegg: Innkomne protester.

Kopi uten vedlegg til: Adressater iht liste.

Adresseliste:

Eier	Adresse	Poststed
TRILLHUS ASTRID PAULINE		3580 GEILO
JELLUM EGIL	VESTRE VEI 25	1397 NESØYA
HAUGEN BJØRN	GEILOVEGEN 24	3580 GEILO
MASTRUP PER FREDRIK	ØYOVEGEN 57	3580 GEILO
MASTRUP BENTE KARIN	ØYOVEGEN 57	3580 GEILO
KVEIM MARIANNE W	BJØRNEHIET 20	0774 OSLO
KVEIM MARIUS OLIVER W	MUNKEDAMSVEIEN 81 D	0270 OSLO
BJØRGO PER EINAR	SIVLEVEGEN 83	5700 VOSS
SAAREM ERIK	RØAHELLINGA 4	0755 OSLO
HARTWIG CHRISTIAN	JOHN COLLETTS ALLÉ 113 A	0870 OSLO
TRAAVIK GRO	MELUMVEIEN 13	0751 OSLO
ALBRIKTSEN ROLF OLAF	MELUMVEIEN 13	0751 OSLO
BJØRKE ANNE KARIN	ØYOVEGEN 50 A	3580 GEILO
JOLY KRISTINA I MJELLEM	ØSTRE ELVEBAKKE 5	0182 OSLO
JOLY DANIEL E MJELLEM	ØSTRE ELVEBAKKE 5	0182 OSLO
EIDE ERIK BRUZELL	KLØVERVEIEN 4	0870 OSLO
MASTRUP MORTEN		3580 GEILO
TRILLHUS JAN OLAV	HENRIK IBSENS VEI 38	2010 STRØMMEN
STEIN HALVARD	KJENNVEIEN 126	1470 LØRENSKOG