

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Deres ref.: 2025/1788-3

Vår ref.: 2025009-2

Moelv 28.05.2025

Uttalelse til klage på vedtak om oppføring av ny fritidsbolig – 66/668, Tjødnlie 315, klagers ref. 103406

Jeg viser til klage fra A/STAB AS datert 20.05.2025 på vegne av Tor Rønhovde, eier av 66/669, Anders Myklebust, eier av 66/667 og Anders Nordenson og Ellen Hodne, eiere av 66/671. Jeg gir med dette mine kommentarer til klagen som ansvarlig søker (klagers tekst er i kursiv).

«Tiltakshaver mener at dagens terreng ikke kan anses som «eksisterende terreng», men at opprinnelig terreng refererer seg til terrenget slik det forelå før godkjent utgraving i 2007. Tiltakshaver mener videre at skjæringshøyden fra opprinnelig terreng i 2007 er 2 meter.

Klager er uenig med tiltakshaver, og mener «eksisterende terreng» må ta utgangspunkt i dagens terreng. Terrenget ble godkjent endret i 2007 – over 18 år siden – og utgjør dermed eksisterende terreng. Skjæringen som vist i tiltaket er følgelig på ca. 3,29 meter fra «eksisterende terreng» og dermed i strid med tillatt maksimal skjæring på 2 meter.»

Det er ikke riktig å bruke det utgravde terrenget som eksisterende terreng. Dette terrenget er ikke det godkjente terrenget fra 2007, men en utgravd og uferdig byggegrop for å kunne bygge den tidligere omsøkte fritidsboligen i 2007. Dette terrenget gir på ingen måte en riktig overflate i forhold til slik det så ut opprinnelig og derfor heller ikke et riktig terreng i forhold til nabotomtene rundt. La oss si at tomten var fylt opp tidligere, ved f.eks. at den ble brukt som massetipp for mellomlagring av masser (som blir gjort på forskjellige hyttefelt). Skulle da et terreng som ligger over det opprinnelige terrenget være utgangspunkt for måling av høyder? Ingen av naboene ville akseptert det. Opprinnelig terreng bør være terrenget slik det var før det blir gravd ut og med det opprinnelige vegetasjonsdekket. Det er også naturlig å tolke planbestemmelse slik at det er eksisterende terreng da planbestemmelsene opprinnelig ble vedtatt som gjelder slik at det ikke er mulig å omgå denne bestemmelsen ved justering av eksisterende terreng over tid.

Jeg merker meg at klager benytter begrepet «omsøkt» og samtidig hevder at det allerede er støpt plate på tomten. Dette fremstår som et forsøk på å etablere et alternativt utgangspunkt for hva som skal anses som «eksisterende terreng» ved å inkludere dagens terrengnivå og en påstått plate som referanse. Til orientering er det, så langt jeg kan se, ingen støpt plate på eiendommen i dag. Påstanden fremstår derfor som feilaktig og lite egnet som grunnlag for vurdering av tiltaket. Det er uheldig dersom klager fremsetter faktiske opplysninger som ikke kan dokumenteres, særlig når dette kan påvirke forståelsen av plan- og regelverk. Se bilde på neste side av tomten.



Bilde av tomt

Det er også viktig å ikke blande begrepene her. Det står i planbestemmelsene: *Skjæringshøyde settes til maks 2 m over opprinnelig terreng*. En skjæringshøyde kan ikke være over opprinnelig terreng, denne er under. Fylling er derimot over eksisterende terreng. Jeg mener teksten i reguleringsbestemmelsene har en skrivefeil. Klager har selv vist til figur på side 4 i klagen hvor skjæringshøyden er vist under opprinnelig terreng. Klager mener at skjæringen er 3,29 meter og ikke 2 meter, men skjæringen er på det meste 2 meter under opprinnelig terreng målt fra nivå overkant gulv i underetasjen.

«I tillegg er skjæringshøyden, som søker har skissert i tegningsmaterialet, vist fra garasjens «eksisterende terreng». Denne har en lavere fylling enn ved byggets hoveddel, se figur 2 for angitt skjæringshøyde for hoveddelen. Klager mener at skjæringshøyden uansett må ta utgangspunkt i det høyeste punkt på eksisterende terreng.»

Her blander klager begrepene ved å summere fylling og skjæringshøyder. Disse må ses på hver for seg. Det er riktig at skjæringshøyden skal ta utgangspunkt i det høyeste punkt på eksisterende terreng. Dette er vist ved å trekke opp terrengprofiler i alle byggets fire yttervegger med inntegning av opprinnelig terreng og nytt planert terreng sammen med bygget. Her vises de største skjærings- og fyllingshøydene målt som skjæring under opprinnelig terreng og fylling over opprinnelig terreng.

«Videre vil klager påpeke at metoden tiltakshaver benytter for beregning av gjennomsnittlig planert terreng ikke er riktig. Søker etablerer fyllinger over etablerte skjæringer slik at høydeberegningene for skjæring tilsynelatende reduseres. Dette får konsekvenser for beregning av gjennomsnittlig terreng, hvor tiltakets mønehøyde da kan plasseres på høyere kotehøyde. Bestemmelsen om skjæring og fylling må imidlertid forstås slik at fylling ikke kan etableres over skjæring, se under figur 3. En annen forståelse strider med intensjonen bak bestemmelsen, og vil forringe nettopp terreng- og nabohensyn.»

Dersom dette er tilfelle må klager henvise til lovverk eller andre bestemmelser hvor det står at det ikke er tillatt å etablere fylling over opprinnelig terreng der det bygges underetasje under opprinnelig terreng. Største skjæring i bakkant er 2 meter og største fylling i front er 0,9 meter, målt fra opprinnelig terreng. Dette er i samsvar med bestemmelsen om maks skjæring 2 meter og at

skjæring/fylling skal være 60/40. Det etableres ikke fyllinger på mer enn 1,3 meter over opprinnelig terreng noen steder rundt bygget.

«Klager mener videre at det i saken ikke er tilstrekkelig vurdert hvorvidt tiltaket er i tråd med planbestemmelsen §3.1 om at ny bebyggelse skal utformes på en måte slik at området samlet fremstår med et variert preg innen enhelhetlig ramme, hvor den «enkelte ark eller takoppløft ikke overstige bredde på 7 meter. Samlet bredde på arkerog takoppløft ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark/takoppløft er en del av».

Etter det klager kan se overstiger tiltaket maksimalbredden både på den midterste ark/takoppløftet (med minst 0,5 meter) samt at samlet bredde på ark/takoppløft overstiger 1/3 av lengen (18,8 meter av totalt 25,6 meter), se angitte mål under i figur 4.»

Det er ingen av arkene/takoppløftene som har bredde over 7 meter målt etter vegglivet. Mål på bygg målsettes etter veggliv og ikke takoverflate. Når det gjelder den samlede bredden på ark/takløft så henvises det til å se til nabohyttene rundt og hva som har vært praksis der. Det ser ut som om en eller flere av naboene som klager heller ikke har fulgt opp denne bestemmelsen, se bilde på neste side.



Flyfoto

«Det følger av bestemmelsen at nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, med særlig ivaretagelse av landskapselementer og terrengformasjoner, samt eksisterende vegetasjon mv. Etter det klager kan se er bestemmelsen ikke vurdert, og tiltaket vil ikke tilpasse seg eksisterende terreng og landskapet på en god måte. Det vises bla. til at tiltaket er planlagt planert over gjennomsnittlig nivå for tilgrensede eiendommer, og at tiltaket fordrer omfattende fyllinger og skjæringer for faktisk utførelse.»

Tiltaket er prosjektert i forhold til opprinnelig terreng mot tilgrensede naboeiendommer. Det etableres ikke store fyllinger og heller ikke skjæringer som er større enn 2 meter. Nytt terreng rundt bygget vil få en naturlig overgang mot nabotomter uten store og unødvendig skjæringer og fyllinger. Det vises til profil A-D i søknadstegningene som viser nytt og opprinnelig terreng mot eiendomsgrenser og nabotomter.

«Det følger av bestemmelsen at utomhusplan skal foreligge i byggesaken, og skal bla. vise opparbeidede utearealer, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger. Klager kan ikke se at utomhusplan foreligger i saken, og vil her også påpeke at utomhusplan ville synliggjøre terrengtilpasningen mot eksisterende bebygde tomter på en bedre måte enn dagens søknadsmateriell.»

Situasjonskartet viser opparbeidede utearealer, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Terrengprofilene inneholder snittegninger av skjæringer og fyllinger. Det stilles normalt ikke krav til egen utomhusplan så lenge situasjonskartet med tilhørende terrengprofiler og perspektiver illustrer det som normalt vises på en utomhusplan.

«Det følger av bestemmelsene at ny «utbygging» ikke kan gis igangsettelsestillatelse før kryss mot FV40 er etablert i «samsvar med reguleringsplan». Klager kan ikke se at problemstillingen er vurdert av tiltakshaver eller kommunen, og viser særlig til at eksisterende avkjørsel mot FV40 ikke er etablert i tråd med gjeldende plankart.»

Dette er et etablert hyttefelt og en av de siste tomtene som blir bebyggt. Jeg kan ikke se at dette skal være en problemstilling, men det er kommunen som må svare ut dette.

Med vennlig hilsen



Kim Dahlen
Ansvarlig søker