

Statens Vegvesen - Region Sør  
Serviceboks 723  
4808 ARENDAL

Som eier av ///

Likelydende brev til private og offentlige høringsinstanser,  
i tillegg til naboer iht adresseliste

Vår ref.: 170620\_17032\_Varslingsbrev

22.06.17

## **Varsel om oppstart av privat planarbeid med utbyggingsavtale, Hol kommune**

I henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varsles det om oppstart av planarbeid. Varselet gjelder omregulering av eksisterende reguleringsplan 'Reguleringsplan for Solheim', Hol kommune.

### **Generelt om private reguleringsplaner**

En reguleringsplan består av et plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Den regnes som privat fordi private grunneiere, tiltakshavere eller utbyggere tar initiativ til planen, avklarer dens rammer med offentlige myndigheter og utarbeider planen.

Samlet definerer plandokumentene hva som er tillatt innenfor plangrensen, eksempelvis bruk/vern av arealer eller bygninger, arealavgrensninger og fysiske omgivelser. En reguleringsplan kan definere framtidig arealbruk for området og er ved planmyndighetens vedtak bindende for nye tiltak og/eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Etter at en plankonsulent har utformet et forslag til plandokumenter, blir disse sendt til kommunen, som overtar ansvaret for den videre saksgangen. Planbehandlingen vil avklare evt behov for endringer, før de plandokumentene legges fram for den kommunale plankomiteén. De endelige plandokumentene godkjennes normalt av kommunestyret.

### **Planområdet**

Planområdet er ca 15,2 daa. Arealdelen til kommuneplanen viser at området primært er avsatt til framtidig fritids- og turistformål. Planarbeidet er i tråd med overordnet plan. Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning og kommunen stiller ikke krav til utarbeidelse av planprogram/KU.

Formålet med planen er å omregulere eksisterende reguleringsplan 'Reguleringsplan for Solheim' fra formål 'Turistbedrift' til 'Fritidsbebyggelse'. Bebyggelsen vil bli tilrettelagt for fritidsbebyggelse for utleie.

Den planlagt endringen er i tråd med kommunestyrets vedtak av 26.03.2014 vedrørende kjerneområde for turistbedrifter (sak 5/14). Ustaoset ligger utenfor kjerneområdet, og kommunen åpnet for at tidligere turistbedrifter utenfor kjerneområdene kan søke omregulering helt eller delvis til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».

Plangrensen inkluderer offentlig kjørevei, men det er ikke planlagt endring av veiarealet. Forslagsstillers målsetning er å følge planavgrensningen for den eksisterende reguleringsplanen, som anvist i vedlegget. Endelig avgrensning og løsninger blir avklart gjennom varslings- og planprosessen.

Aktuelle spørsmål som vil bli avklart gjennom planprosessen er:

- Arealbruk
- Veitilkomst/avkjørsel
- Allmennhetens interesser
- Utnyttelsesgrad
- Retningslinjer for "Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie"
- Klima og miljø
- Barn og unges interesser
- Planens avgrensning

Forslagsstillere er Ustaoset Eiendom AS m.fl.

Eventuelle merknader til oppstartsvarslingen, informasjon om aktuelle rettigheter/servitutter eller andre opplysninger sendes til utførende for planarbeidet:

**Coplan AS, Fossveien 3, 3510 Hønefoss, eller pr epost: [post@coplan.no](mailto:post@coplan.no)**

**Alle innspill må være levert innen 05.08.17 og må være merket "17032 – reg.plan Solheim".**

Varslingsbrevet er sendt til grunneiere og aktuelle uttaleinstanser for innspill til oppstartsvarslingen for planarbeidet. Dersom det finnes rettighetshavere i eller nær planområdet, ber vi om at disse blir gjort oppmerksomme på arbeidet. Evt. kan undertegnede få tilbakemelding, slik at rettighetshaverne kan bli varslet.

Alle mottatt dokumenter, merknader og lignende vil følge planforslaget når dette blir sendt til kommunen for behandling. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til utførende pr e-post: [raymond@coplan.no](mailto:raymond@coplan.no).

Etter at uttalefristen er utløpt, vil planforslaget bli utarbeidet og deretter sendt til kommunen for behandling. Etter første gangs behandling vil planen bli sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da være mulig å komme med innspill til planforslaget, som vil vurderes i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen

  
Raymond Fyllingen

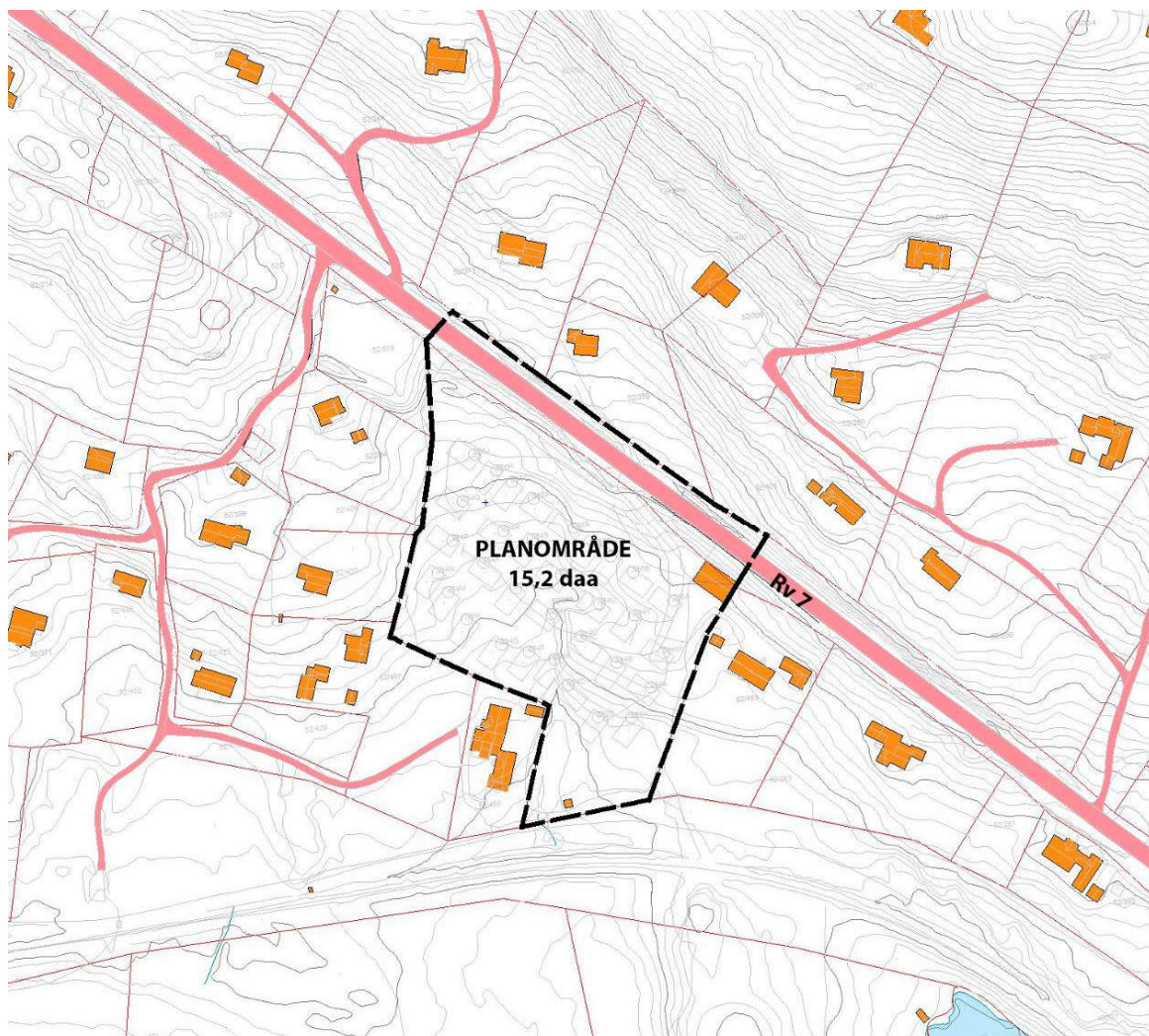
Kopi til:

- Forslagsstiller

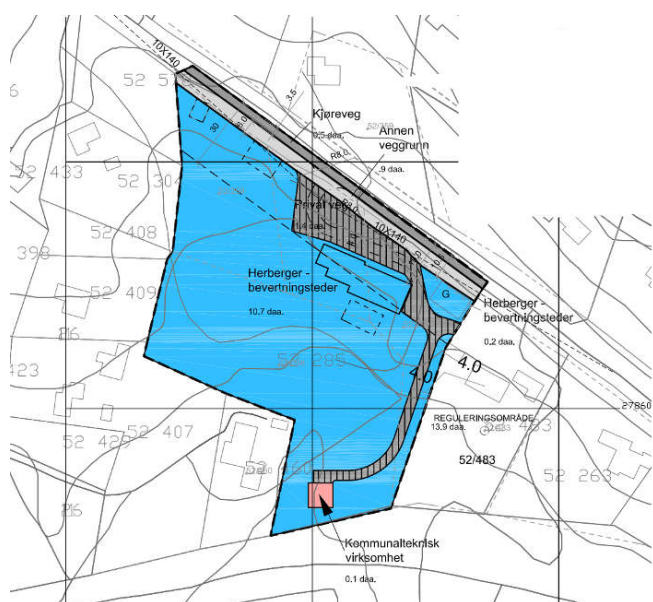
Vedlegg:

- Oversiktsbilde med varslet planavgrensning
- Eksisterende reguleringsplan
- Eksisterende reguleringsplaner i området
- Forhold til kommuneplanen
- Eksisterende bygningsstruktur

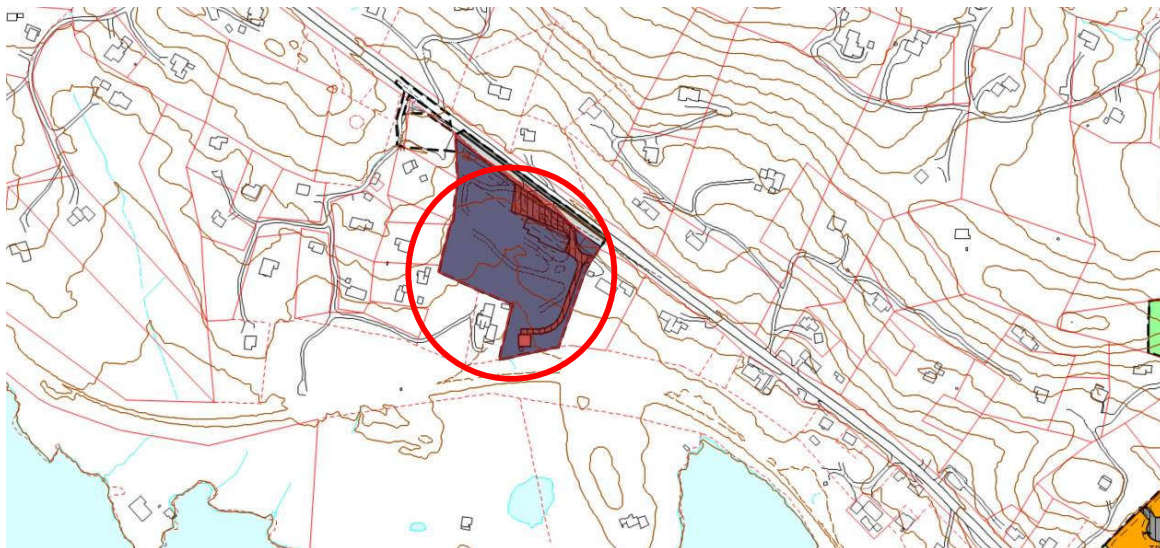
## VEDLEGG



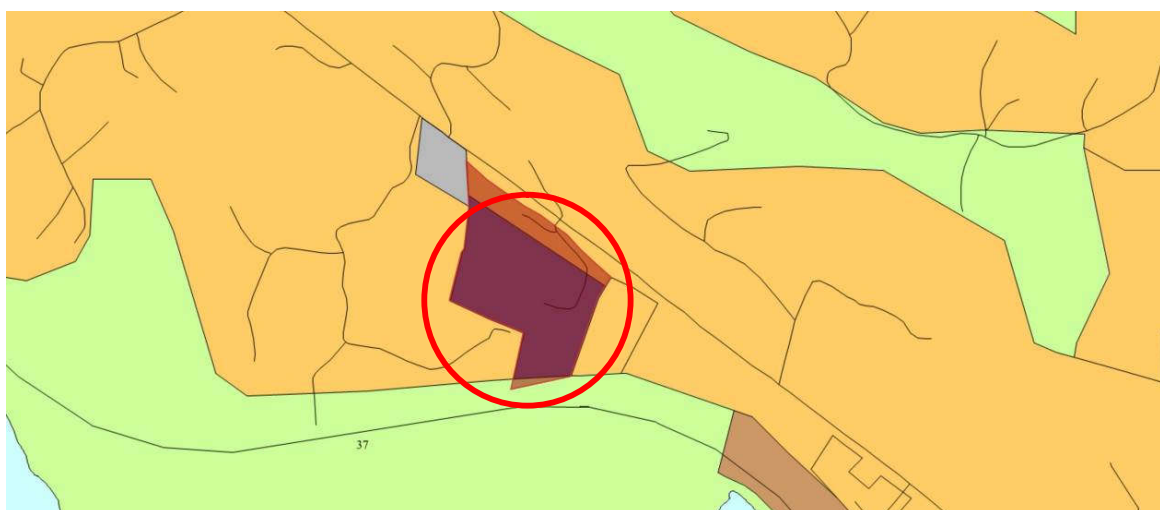
Oversiktsbilde med varslet plangrense for reguleringsendring



Utsnitt fra plankart – eksisterende reg.plan



Forhold mellom plangrense og eksisterende reguleringsplaner



Forhold til gjeldende kommuneplan



Eksisterende bebyggelse