



Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Skarveheia, med plankart datert 22.09.2025, under følgende forutsetning:

- Tomt T10 med tilhørende adkomstveg tas ut av planforslaget, og avsettes til friluftsformål i tråd med omkringliggende områder.

Plandokumentene oppdateres i tråd med vedtaket før kunngjøring av planvedtaket.

Saken avgjøres av

Kommunestyret dersom meklingsresultatet aksepteres

Kommunal- og distriktssdepartementet dersom meklingsresultatet ikke aksepteres

Vedlegg

- 1 Signert protokoll - Mekling - Reguleringsplan - Hol - Skarveheia _ Skarvheia - Ustaoset - planID.pdf
- 2 UPU-sak 120/25 - Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - 2. gangs behandling
- 3 Regplan 250922.pdf
- 4 Planbeskrivelse Detaljreguleringsplan Skarveheia 22.09.2025.pdf
- 5 Planbestemmelser Detaljreguleringsplan for Skarveheia_22.09.2025
- 6 220616 - Notat slokkevann.doc
- 7 Helningskart (002)
- 8 Skarveheia Illustrasjoner

- 9 Skarveheia Oversiktstegning VA
- 10 Skarveheia VA-plan
- 11 Offentlig ettersyn - merknader
- 12 Vurdering av påvirkning på vassdrag (002)
- 13 Referat dialogmøte SFOV og Hol kommune - Skarveheia - Innsigelse
- 14 Begrenset høring - merknader
- 15 Utdyping av tema villrein jf Statsforvalterens innsigelse (1)
- 16 UPU-sak 26/23 - Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - 1. gangs behandling
- 17 UPU-sak 27/24 og KS-sak 50/24 - Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - innsigelse
- 18 KS-sak 129/24 - Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - behandling av innsigelse og avslutning av planforslag
- 19 UPU-sak 56/24 - Saksprotokoll Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - innsigelse
- 20 UPU-sak 68/25 - Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - Statsforvalteren fasholder innsigelse
- 21 SVV 1.9.25 - Opprettholdelse av innsigelse Karivollen
- 22 Uttale til Skarveheia - SVV 2016
- 23 Svar - avklaring - detaljregulering for Skarveheia - Ustaoset - Hol kommune.PDF

Saksopplysninger

Detaljregulering for Skarveheia ble først vedtatt i Hol kommunestyre 22.06.2016. Planvedtaket ble påklaget og daværende Fylkesmann i Buskerud opphevet planvedtaket i brev av 6.10.2017.

Bakgrunnen for opphevingen var saksbehandlingsfeil grunnet forskjellsbehandling av hytteeiendommer som ikke fikk fradelt tomter i reguleringsplanprosessen. For ytterligere historikk vedr. tidligere plan vises det til vedlagte saksprotokoll i UPU-sak 26/23.

Dette planforslaget varslet oppstart 29.09.2021, med nytt varsel 22.11.2021. Planforslaget ble 1. gangs behandlet av Utvalg for plan og utvikling (UP) den 13.04.2023, sak 26/23. Utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med noen endringer. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 1.12.23-15.1.24. Det kom 14 merknader til planen, og Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse etter pbl. § 5-4. Innsigelsen var gitt med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein og planlegging av hytter på snaufjell. Etter offentlig ettersyn er saksgangen i korte trekk følgende:

- 11.04.2024 UPU-sak 27/24 – Fremleggelse av innsigelse

«Utvalg for plan og utvikling vedtar å ta innsigelsen til følge. Det legges vekt på at planforslaget er i strid med nasjonale, regionale og lokale arealføringer og hensyn til villrein. Planarbeidet avsluttes før det legges ned mer arbeid i saken.».

Det ble etter vedtak i UPU fremmet mindretallanke.

- 25.04.2024 KS-sak 50/24 – Mindretallsanken behandles i kommunestyret
«Administrasjonen går i dialog med Statsforvalter for å avklare innsigelsen før eventuell mekling.»
- 08.05.2024 – Dialogmøte avholdes mellom Statsforvalteren og administrasjonen
Innsigelsen fastholdes.
- 15.08.2024 UPU-sak 56/24 Ny fremleggelse av innsigelse
«1. Innsigelsen tas til følge. En går ikke videre med planarbeidet. Saken avsluttes.».
- 29.09.2024 – KS-sak 129/24 Formell avslutning av planforslaget som følge av vedtak i UPU-sak 56/24
*«Hol Kommunestyre vedtar å arbeide videre med det reviderte planforslaget, hvor følgende spesifikke endringer gjennomføres:
a) Redusere antall tomter fra 11 til 7 ved å fjerne de fire øverste tomtene.
b) Øke avstanden til villreinens leveområde til ca. 400 meter for å styrke miljøhensyn. Planforslaget skal utformes i samarbeid med utbygger og etter å ha oppnådd en omforent løsning med Statsforvalteren. Dette skal sikre at alle miljømessige og samfunnsmessige bekymringer blir nøye vurdert og adressert.»*
- 29.04.2025-27.05.2025 – Redusert planforslag i tråd med vedtak i KS-sak 129/24 sendes på begrenset høring
Statsforvalteren opprettholder innsigelsen.
- 12.06.2025 UPU-sak 68/28 – Statsforvalterens fastholdelse av innsigelsen legges frem for utvalget før evt. 2. gangs behandling
«Utvalg for plan og utvikling vedtar å ikke ta Statsforvalterens innsigelse til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 5-6 første ledd, vedtas det at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for gjennomføring av mekling. Begrunnelse: Grunnlaget for meklingen er det reviderte planforslaget som ble vedtatt videreført av kommunestyret i sak 129/24, hvor antall tomter er redusert fra 11 til 7 og avstanden til villreinens leveområde er økt til ca. 400 meter. Utvalget viser til at kommunestyret tidligere har bedt om at saken løses gjennom dialog, og at mekling er neste steg i tråd med lovens krav dersom dialogen ikke fører frem. Utvalget minner om at det tidligere forelå en vedtatt reguleringsplan for Skarveheia fra 2016. Denne ble opphevet av Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) etter at det ble avdekket en saksbehandlingsfeil hos kommunen – ikke fordi planen i seg selv var i strid med nasjonale retningslinjer. Tiltakshaver ble etter dette pålagt å starte ny planprosess fra grunnen av. Dette arbeidet ble igangsatt i 2023, og har nå resultert i et betydelig nedskalert og forbedret planforslag, der antall tomter er redusert fra 11 til 7.»
- 09.10.2025 UPU-sak 120/25 – 2. gangs behandling av planforslaget

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Skarveheia.

Planforslagets intensjon står fast, men utbygger har vist stor fleksibilitet. Vi er åpne for å justere tomt 10 dersom det bidrar til å komme fram til en løsning i mekling. Det viser at kommunen både står fast på prinsippet om lokal planmyndighet og samtidig er løsningsorientert.

Utvalget registrerer at planforslagstiller er positiv til å justere eller eventuelt fjerne tomt 10 for å bidra til enighet i mekling. Dette tas med som grunnlag for videre forhandlinger, jf. plan- og bygningsloven § 5-6 om mekling ved uenighet mellom kommunen og statlige/regionale myndigheter.

Før planen kan vedtas i kommunestyret, må planen tas opp til mekling med Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Dersom kommunen og Statsforvalteren ikke blir enig, må planen etter vedtak i kommunestyret sendes til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse, jf. pbl. § 5-6.»

For ytterligere redegjørelse av sakshistorikken vises det til vedlagte saksprotokoll fra 2. gangs behandling, UPU-sak 120/25. Meklingsmøte mellom Hol kommune og Statsforvalteren ble avholdt 30.01.2016. Meklingsprotokoll følger vedlagt. Konklusjonen fra meklingen er som følger:

«Innsigelse fra Statsforvalterens klima- og miljøvernavdeling løses under følgende forutsetninger:

- Siste reviderte planforslag godkjennes under forutsetning av at tomt 10 fjernes, slik at totalt antall nye tomter blir 6.*

Statsforvalteren påpeker behovet for kanalisering av ferdsel av hensyn til villrein. Det er enighet om at dette må løses i forbindelse med overordnet planlegging som for eksempel i kommuneplanens arealdel eller juridisk bindende sti- og løypeplan.

Meklingsresultatet er avhengig av positivt vedtak i Hol kommunestyre.

Det legges til grunn at Hol kommune påser at plan- og bygningslovens bestemmelser følges opp i den videre prosessen etter endt mekling.»

Under forutsetning av at kommunestyret vedtar å ta ut tomt T10 fra planforslaget, er innsigelsen fra Statsforvalteren løst, og kommunestyret har dermed myndighet til å fatte endelig vedtak i saken.

Merknader til offentlig ettersyn 1.12.23-15.1.24.:

Avsender	Administrasjonens kommentar
<u>Statsforvalteren i Oslo og Viken</u> Med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein og planlegging av hytter i fjellet fremmes det innsigelsen til forslaget om å fortette området med 11 hytter. Det aktuelle området ligger ca. 200 meter fra det kartlagte leveområdet til villreinen i Nordfjella og utgjør et sårbart høyfjellsområde hvor det i utgangspunktet ikke skal planlegges for nye hytter. Vi legger vekt på at tilstanden for villreinen i Nordfjella er dårlig, jf. kvalitetsnormen, og at det er ønske om å gjennomføre tiltak som kan bidra til at	Innsigelsen er nå løst, under forutsetning at tomt T10 tas ut av planforslaget, jf. vedlagte meklingsprotokoll.

villreinen kan utnytte de gode beiteressursene rundt Hallingskarvet bedre enn i dag. Videre fortetting med hytter mener vi er uheldig i så måte, da dette skaper mer trafikk og aktivitet inn i villreinområdet. Vi viser også til nasjonale og regionale føringer hvor det går tydelig frem av det ikke skal planlegges for hytter over tregrensen. Planforslaget bryter med dette og vil bidra til å forsterke utbyggingen i de høyestliggende områdene med bebyggelse ved Ustaoset.	
<u>Buskerud fylkeskommune</u> Området ligger i et sårbart landskap over tregrensa hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med utbygging, i ytterkanten av bebygde områder mot fjellet. Ut fra vedlagte helningskart ser vi at deler av utbyggingen som planforslaget åpner for, i form av veg og utbyggingsfelt, berører områder med bratt terreng. Anbefales at felt hvor det er bratt terreng vurderes tatt ut, og at veger justeres utenom de bratteste partiene med bakgrunn i å begrense behov for terrenginngrep. Peker særlig på T10 og adkomstvegen frem til feltet. Bestemmelse knyttet til terreng brattere enn 1:4 bør også gjøres gjeldende for ny veginfrastruktur. Anbefales også at det vurderes lavere utnyttelsesgrad og volum på bebyggelse. Ingen merknader knyttet til arkeologiske kulturminner.	Slik administrasjonen vurderer det bør nye veier som hovedregel ikke legges i bratt terreng, med bakgrunn i hensynet til å begrense terrenginngrep og ivareta landskapets naturlige form. Samtidig må dette hensynet veies opp mot andre viktige forhold i planområdet. Atkomstveg til T7-T10 lå i tidligere plan fra 2016 (opphevet) på tvers over grøntområdet, er nå flyttet utenfor hensynssonen 560_1 (bevaring naturmiljø) og henger sammen med atkomst SKV4 til 5/310. Myrområdet vil da ikke berøres av ny veg, og bekkeløp/vassdrag ivaretas gjennom hensynssoner og grønnstruktur, slik at våtmarkssystemene i mindre grad berøres av tiltak i planforslaget. Innsigelse fra Statsforvalteren er gjennom mekling løst under forutsetning av at T10 tas ut, se vedlagte meklingsprotokoll og rådmannens innstilling. Ved politisk 1. gangs behandling vedtok utvalg for plan og utvikling å redusere utnyttelsen fra foreslått 216 m2 BYA til 186 m2 BYA.
<u>Statens vegvesen</u> • Anbefaler at kommunen vurderer å videreføre rekkefølgebestemmelsene som i områdeplan for Ustaoset sentrum. • Det bør legges inn som forutsetning av de nye hyttene ikke skal benytte atkomsten via Nyestølvegen øst (privat) eller Ustevegen, da disse ikke har tilfredsstillende tilknytning til rv. 7 og trafikkmengden der må reduseres mest mulig. Ustevegen er dessuten forutsatt stengt i områderegeringsplanen. • SVV viser til overstående merknader, men fremmer ikke innsigelse da saken også var til behandling i 2016.	SVV uttalte seg til tidligere planforslag i 2016. De viste i merknaden til at vinterparkering var sikret i planforslaget, og at de ikke har noen innsigelser til planforslaget. Utover dette ble det ikke tatt opp andre merknader, som rekkefølgekrav, til planforslaget. For rådmannens videre vurdering av merknaden vedr. rekkefølgekrav vises det til rådmannens vurdering i denne saken. Det er etter offentlig ettersyn lagt inn som forutsetning i planen at avkjøring fra rv7 skal skje via Nyestølvegen (kommunal).

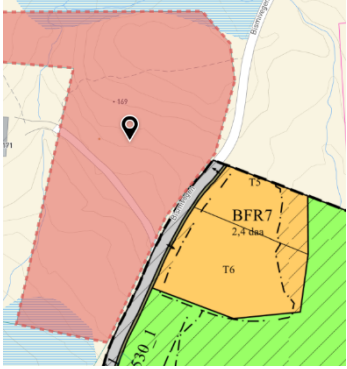
<u>NVE</u> Gir generell tilbakemelding til planforslaget.	Tas til orientering.
<u>Mattilsynet</u> Planforslaget har ikke vurdert om det er hensiktsmessig å etablere felles vannforsyningsløsning i området. Det er svært uheldig at VA-planen ikke forutsetter etablering av fellesanlegg. Flere borebrønner fremstår lite fremtidsrettet og sikrer ikke leveranse av nok vann av drikkevannskvalitet. I tillegg kan det forårsake uklare ansvarsforhold. Viser til 1. gangs behandling, hvor det i vedtaket blant annet står at før nye fritidsboliger tas i bruk skal det dokumenteres at etablert vann- og avløpsløsning gir sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet. Ønsker derfor at det legges inn planbestemmelser som sikrer fellesløsning for vann og avløp, og at det dokumenteres av etablert vannforsyning er plangodkjent av Mattilsynet. Ønsker å presisere at det ble vurdert å fremme innsigelse i saken da det menes det fremlagte forslaget ikke ivaretar drikkevannshensyn i planen.	Ifølge planfremmer er felles avløpsledning allerede etablert, for om lag 20 år siden. Det er dermed ikke aktuelt å etablere felles vann- og avløpsledning. Ifm. begrenset høring er tomt T1-T4 tatt ut. Det er kun T11 som skal forsynes med enkeltbrønn. T5-T6 har felles løsning, det samme gjelder for T7-T10. T10 forutsettes tatt ut for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalter. Administrasjonen registrerer at Mattilsynet er kritiske til at det ikke er lagt opp til felles vannforsyningsløsning i planforslaget. Det vises også til tidligere vedtak fra 1. gangs behandling, hvor det ble stilt krav til dokumentasjon av tilstrekkelig vannforsyning før fritidsboliger tas i bruk. Administrasjonen har tidligere i planprosessen spurt om dokumentasjon på vannkvalitet i området, men har ikke mottatt dette. Rekkefølgebestemmelsene sikrer nå at det skal dokumenteres tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet før det gis igangsettingstillatelse for nye enheter.
<u>Bane Nor</u> Har ingen merknader	Tas til orientering.
<u>Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell</u> Mener at der sterke fokuset som nå er på villrein, er det viktig at kommunene sterkt må vurdere alle nye utbygginger i lys av de sterke prioriteringene fra nasjonalt hold. På bakgrunn av ny kunnskap de siste årene, vil villreinnemda fraråde kommunen å godkjenne den nye utbygging i Skarvheia, da den samlet sett vil gi naturinngrep som i sum kan gi negative virkninger for det nasjonale villreinområdet like ved.	Tas til orientering. I lys av innsigelsen fra Statsforvalteren er det gjort endringer i planforslaget for å i større grad ivareta hensynet til blant annet villrein. Innsigelsen fra Statsforvalteren er nå løst, under forutsetning av at kommunen tar ut ytterligere én tomt, se vedlagt meklingsprotokoll og rådmannens innstilling.
<u>Villreinnemda for Hardangerviddaområdet</u> Kommer ikke med uttale, da det vurderes at planforslaget vil påvirke villreinområdet på Hardangervidda i liten grad.	Tas til orientering.
<u>Naturvernforbundet i Buskerud og Hallingdal</u> Planen må avvises nå, på bakgrunn av: • Villrein • Eksponert utbygging • Hensyn til vassdrag Hytte T5 har en avstand på kun 25 m til vassdrag og hytte T6 har avstand på 40 m.	Tas til orientering. Planforslaget er nå redusert fra det opprinnelige planforslaget som var ute til offentlig ettersyn for å ivareta hensynet til blant annet villrein. Se for øvrig kommentar til merknad fra fylkeskommunen og villreinnemda.

• Klima/miljø/energiparetiltak	
<u>Ustaosvegane Veilag</u> Gjør oppmerksom på at de nye tomtene vil bli omfattet av veglaget og deres vedtekter. Basert på dette forutsettes det at eventuell forlengelse av vegen inntil de nye tomtene vil ha samme kvalitet og standard som veien ellers har i dag. Veien må også erosjonssikres slik at veilaget ikke eksponeres for ytterligere vedlikeholdsutgifter. Forutsetter at det er gjort tilstrekkelig konsekvensutredning når det gjelder trafikkbelastning på veinettet, både under og etter byggefasen. Ved negative konsekvenser for tilkomst for øvrige medlemmer, forventes det at utbygger gir beskjed til aktuelle eiere og veilag.	Forhold knyttet til vedtekter og drift av privat vei er privatrettslig og må avklares mellom planfremmer og veglaget. Det forutsettes at planfremmer følger opp disse forholdene.
<u>Fredrik Sveen</u> Slik forslaget foreligger vil ny bebyggelse (særlig tomt T5-6) kunne legge begrensninger på fremtidig utnyttelse av 52/614. Plassering av disse tomtene bes vurderes på nytt, og det vises til bestemmelsene om minimum 25 m avstand fra nærmeste bebygde tomt. Ellers bemerkes det at planforslaget som sådan berører sårbar høyfjellsnatur og at i inngrep i størst mulig grad bør unngås.	Eiendommen 52/614 ligger utenfor planområdet, og denne reguleringsplanen legger ikke føringer for fremtidig utnyttelse av denne eiendommen. Avstandskrav var satt ifm. brannhensyn og gjaldt tomtene innenfor planområdet – men dette er nå foreslått tatt ut da brannvannstanker ivaretar slokkevann innenfor planområdet.
<u>Astrid og Svend Foyn-Bruun</u> Grunneiere av 5/310, som ligger innenfor planområdet. 11 nye hytter øker tettheten tilsvarende sentrale deler av Ustaoset. Området vil dermed ikke representere en avtakende tetthet mot utmark. Planforslaget omfatter ny vei i kupert område som skråner mer enn 1:4 og i uberørt utmark/våtmark. Avløp fra nye hytter vil medføre graving og anleggsvirksomhet i uberørt terreng. Mener det må vurderes avgrensning på hensynssonen, ettersom deler av våtmarksområde ikke er med. Økt scootertrafikk vinterstid er ikke beskrevet.	I planforslaget som var ute til offentlig ettersyn var 5/310 en del av planforslaget. Som følge av innsigelsen fra Statsforvalter, er planforslaget nå redusert, og 5/310 er nå tatt ut av planforslaget. Adkomstveg til tomt T7-T10 er lagt om etter tidligere tilbakemeldinger fra administrasjonen slik den nå er foreslått slik at den ikke krysser våtmarksområder. Det vises for øvrig til rådmannens vurdering i denne saken. Felles avløpsledning er ifølge planfremmer allerede etablert.
<u>Ragnhild Aaberg</u> Grunneier 52/472. Ber om at det ses på alternative plasseringer for de nye hyttene, slik at fortettingen ikke blir så samlet. Viser til at silhuettvirkning vil være avhengig av hvor det betraktes fra. Ønsker samme utnyttingsgrad som T5-11. Bekymret for økt biltrafikk.	Planforslaget er etter offentlig ettersyn redusert til 7 tomter. Etter mekling med Statsforvalter er innsigelsen løst under forutsetning om at ytterligere én tomt til tas ut av planforslaget. I planforslaget som nå fremmes til sluttbehandling har 52/472 samme utnyttelsesgrad som tomt T5-T11 (186 m2 BYA).
<u>Jannicke Nilsson og Trygve Stafseth, 52/368</u> Utbyggingen vil få en negativ konsekvens på et sårbart område. Området er allerede detaljregulert.	52/368 ligger utenfor planområdet i denne saken. Planforslaget er etter offentlig ettersyn redusert fra 11 til 7 tomter. Tomt T1-T4, som

Viser til tidligere opphevelsesvedtak fra Statsforvalteren. Peker ellers på: - Planforslaget representerer fremdeles en forskjellsbehandling av grunneiere på Ustaoset. - Anleggsvirksomhet vil gi inngrep i urørt natur. 11 tomter er en betydelig fortetting, og der tomt T1-T4 er i randsonen mot ubebygd område. 11 nye tomter vil gi en betydelig økning av tetthet, tettheten blir tilsvarende som den som er i sentrale deler av Ustaoset. Medfører også økt trafikk og anleggsvirksomhet i et område hvor det i dag er få hytter.	det pekes på er i randsonen mot ubebygd område, er nå tatt ut av planforslaget. Det vises til øvrige kommentarer til andre merknader og rådmannens vurdering i saken.
---	--

Merknader begrenset høring 29.4.25 -27.5.25

Avsender	Administrasjonens kommentar
<u>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus</u> Opprettholder innsigelsen for å ivareta nasjonale og regionale miljøhensyn knyttet til villrein og arealer over skoggrensen. Hensynet til villrein i Nordfjella og vurdering av samla belastning er et sentralt tema i arbeidet med å revidere arealdel. Mener at rammer for videre utbygging bør avklares her før det bestemmes videre utbygging gjennom reguleringsplan.	Statsforvalterens fastholdelse av innsigelsen er behandlet i UPU 12.06.2025 sak 68/25. Etter mekling er nå innsigelsen løst, under forutsetning at tomt T10 tas ut av planforslaget.
<u>Buskerud fylkeskommune</u> Fylkeskommunen merker seg at revidert planforslag hensyntar vannforekomstene i området i større grad, hvilket er å anse som positivt fra FKs side. Revidert forslag er dermed i tråd med regional plan for vannforvaltning, i større grad enn opprinnelig forslag til plankart.	Tas til orientering.
<u>NVE</u> Har ingen merknader til det reduserte planforslaget.	Tas til orientering.
<u>Mattilsynet</u> Endringene som foreslås er ikke i konflikt med tilsynets fagområder, men vil komme med en presisering i forhold til vannforsyning til det planlagte tiltaket: Ved OE ga Mattilsynet en svært tydelig forventning om at det skulle etableres felles løsning for drikkevann i planområdet og at dette var praktisk gjennomførbart da det er lagt til rette for felles avløpsløsning i planområdet.	Det vises til rådmannens vurdering av Mattilsynets merknad ved offentlig ettersyn.

Mattilsynet ser nå at forventingen ikke er tatt til følge. Mattilsynet vurderer dette som svært beklagelig og viser til pbl. §27-1, hvor det fremgår at bygninger ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann.	
<u>Villreinnemda for Hardangerviddaområdet</u> Ingen merknader	Tas til orientering.
<u>Naturvernforbundet</u> Viser til tidligere uttalelse. Etter å ha fått redusert planforslag på høring, mener fremdeles Naturvernforbundet at planen må avvises, da forholdet til villrein fremdeles ikke er avklart. Det vil være helt feil å forskuttere arbeidet med tiltaksplanen og tillate hyttebygging her nå. Viser til kommunens strategi om å ikke tillate mer hyttebygging i snaufjell.	Tas til orientering. Innsigelsen knyttet til blant annet villrein er nå løst, under forutsetning at tomt T10 tas ut av planforslaget.
<u>Frederik Sveen</u> Viser til tidligere merknad knyttet til plassering av T5 og T6, og at dette kan legge begrensning på fremtidig utnyttelse av 52/614. Ettersom T5-6 beholdes i redusert planforslag, opprettholdes innsigelsen. Tomtene er plassert helt inntil Bismivegen, og det er derfor kun veien som skiller de nye tomtene fra 52/614. Tomtene vil gi en fortetting av området som vil kunne virke negativt på en eventuell fremtidig søknad om utnyttelse på 52/614. I tillegg vil plasseringen av nye tomter generelt være sjenerende og potensielt verdiforringende for 52/614.	Merknaden gjelder fortsatt bekymring for plasseringen av tomtene T5 og T6, og mulig påvirkning på fremtidig utnyttelse av eiendommen 52/614. Det er riktig at tomt T5-6 grenser til Bismivegen som skiller tomtene fra 52/614, som i dag er ubebygget. Avhengig av hvor eventuelle fremtidige hytter plasseres, både på T5-6 og 52/614, vil graden av innsyn og visuell påvirkning variere, men administrasjonen vurderer at dette ligger innenfor det som må forventes når det foreslås fortetting i områder med eksisterende fritidsboliger.  Eiendommen 52/614 ligger fremdeles utenfor planområdet, og reguleringsplanen legger ikke føringer for fremtidig utnyttelse av denne eiendommen.

Forhold til overordnet plan

Se sak 26/23 og 27/24

Miljøkonsekvenser

Iht. nml. § 7 skal prinsippene i [§§ 8](#) til [12](#) skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det vises til rådmannens vurdering i denne saken, vedlagte saksprotokoll fra 2. gangs behandling, samt vedlagt vurdering av påvirkning på vassdrag.

Økonomiske konsekvenser

Se sak 26/23.

Vurdering

Planforslaget for Skarveheia har vært gjenstand for en omfattende prosess med flere politiske behandlinger og innsigelse fra Statsforvalteren, begrunnet i nasjonale føringer for vern av villrein og hensynet til bygging over tregrensen. Administrasjonen har tidligere anbefalt å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, og har etter innsigelsen anbefalt at innsigelsen tas til følge og at planarbeidet avsluttes. Det har likevel vært et tydelig politisk ønske om å finne løsninger som kan åpne for en utvikling i området. Det ble derfor, etter offentlig ettersyn, utarbeidet et revidert planforslag der antall tomter ble redusert fra 11 til 7, hvor tomter i randsonen mot ubebygde område ble tatt ut. Som følge av dette ble avstanden til villreinens leveområder økt til ca. 400 meter. Dette ble gjort for å redusere omfanget og, slik administrasjonen tolker det, for å bedre ivareta hensyn til landskap og natur. Kommunestyret har tidligere bedt om at saken forsøkes løst gjennom dialog med Statsforvalteren, og administrasjonen har tilrettelagt for dette. Til tross for justeringene i planforslaget og reduksjon i antall nye tomter valgte Statsforvalteren å opprettholde sin innsigelse i brev av 27.05.2025 i forbindelse med begrenset høring.

Utvalg for plan og utvikling behandlet saken i møte 12.06.2025 (etter begrenset høring) og vedtok igjen å ikke ta Statsforvalterens innsigelse til følge. Som begrunnelse viste utvalget til at det reviderte planforslaget representerer en betydelig reduksjon i omfang sammenlignet med tidligere versjoner, og at det er lagt vekt på å ivareta nasjonale og regionale miljøhensyn. Utvalget viste også til at det tidligere forelå en vedtatt reguleringsplan for området fra 2016, som ble opphevet på grunn av en saksbehandlingsfeil – og ikke på grunn av konflikt med nasjonale føringer. Det vises ellers til vedlagte saksprotokoll.

Ved 2. gangs behandling, se vedlagt saksprotokoll, viste administrasjonen til at terrenget på tomt T10 stedvis var bratt (brattere enn 1:4), og anbefalte at denne tomten ble tatt ut av planforslaget.

Utvalgets vedtak ved 2. gangs var positive til å vurdere tomt 10 dersom det kunne bidra til å komme frem til en løsning i mekling med Statsforvalteren, og vedtok at tomt 10 kunne tas med som grunnlag for videre forhandlinger gjennom mekling jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Meklingsresultat

Etter avholdt mekling er innsigelsen fra Statsforvalteren løst under forutsetning av at tomt T10 tas ut av planforslaget. Meklingsresultatet er avhengig av positivt vedtak i kommunestyret.

Meklingsresultatet er også avhengig av at saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven følges.

Det er i uttalelser fra Sivilombudet, juridisk teori, veileder til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan og rundskriv lagt til grunn at det ikke kan gjøres endringer av et planforslag av vesentlig betydning for arealbruken som høringsinstansene og andre berørte ikke har hatt foranledning til å uttale seg om. I slike tilfeller må planforslaget sendes på ny høring og legges på nytt offentlig ettersyn eller begrenset høring dersom endringene er mindre omfattende. Hvorvidt dette er tilfellet, må kommunen avgjøre etter en konkret vurdering.

I dette tilfellet har planforslaget allerede vært både ute til offentlig ettersyn og deretter på en begrenset høring der antall nye tomter ble redusert fra 11 til 7. Statsforvalterens innsigelse er etter mekling løst ved at én ytterligere tomt tas ut av planen, forutsatt positivt vedtak i kommunestyret. Endringen består dermed i en ytterligere reduksjon i antall tomter sammenlignet med planforslaget som har vært gjenstand for medvirkning og sist gang på begrenset høring. De direkte berørte er i hovedsak grunneier og planfremmer, som har deltatt i prosessen og vært kjent med innsigelsen og meklingsresultatet. Det foreslås etter administrasjonens vurdering ingen nye tiltak, utvidelser eller endringer som kan ha negative virkninger for andre parter eller arealbruken i området. Etter kommunens vurdering innebærer endringen som meklingsresultatet legger opp til derfor ikke en utvidelse eller vesentlig omlegging av planforslaget, men en ytterligere innskrenkning av byggeomfanget som allerede har vært på høring. Saken vurderes som tilstrekkelig opplyst, og de berørte har hatt reell mulighet til å medvirke gjennom tidligere høringsrunder. På denne bakgrunn anses det ikke nødvendig med en ny høring, jf. at endringen er av begrenset art og kun berører et fåtall parter.

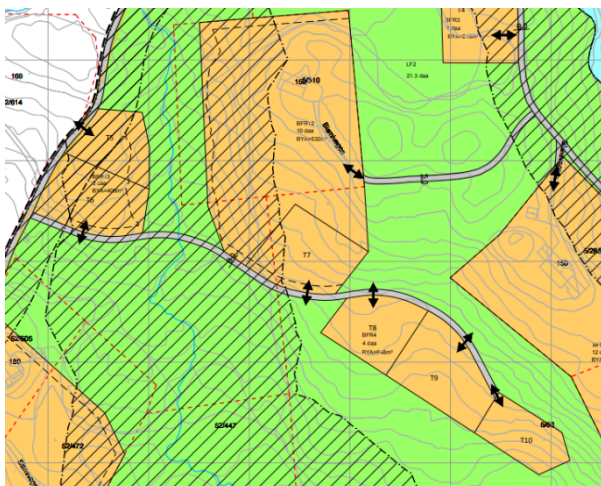
Samlet vurdering av merknader, utover innsigelsen, ved offentlig ettersyn og begrenset høring

Merknadene til planforslaget fra både offentlig ettersyn og begrenset høring viser bekymring for natur- og miljøhensyn, og særlig knyttet til villreinens leveområder i Nordfjella. Buskerud

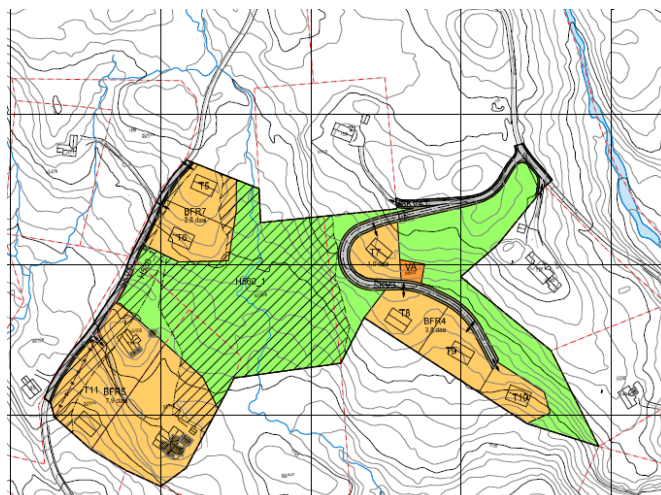
fylkeskommune peker på utfordringer med bratt terreng og anbefaler justeringer for å redusere terrenginngrep, samt lavere utnyttelsesgrad. Statens vegvesen anbefaler at kommunen vurderer rekkefølgekrav slik disse er formulert i områdeplan for Ustaoset sentrum, mens Mattilsynet uttrykker bekymring for manglende felles vannforsyningsløsning og viser til krav om hygienisk betryggende drikkevann. Villreinnemda og Naturvernforbundet fraråder utbygging med henvisning til blant annet samlet belastning på villreinområdene. Flere private aktører og grunneiere uttrykker bekymring for økt tetthet, trafikk, naturinngrep og konsekvenser for eksisterende eiendommer. Enkelte merknader opprettholdes også etter begrenset høring, selv om planforslaget er redusert. Administrasjonen legger til grunn at flere av disse innspillene fremdeles gjør seg gjeldende, også etter mekling og eventuell reduksjon av ytterligere én tomt. Merknadene er i hovedsak kommentert over, men noen forhold utdypes nærmere nedenfor.

Bygging i bratt terreng

Deler av det reduserte planforslaget ligger i bratt terreng, ref. det vedlagte helningskartet. Buskerud fylkeskommune peker i sin merknad til offentlig ettersyn på felt hvor det er bratt terreng bør vurderes tatt ut, og at veger justeres utenom de bratteste partiene med bakgrunn i å begrense behov for terrenginngrep. Fylkeskommunen peker særlig på T10 og adkomstvegen frem til feltet. Tomt T10 foreslås nå tatt ut av planforslaget i tråd med meklingsresultatet, jf. rådmannens innstilling. Slik administrasjonen vurderer det bør også nye veier som hovedregel ikke legges i bratt terreng, med bakgrunn i hensynet til å begrense terrenginngrep og ivareta landskapets naturlige form. Samtidig må dette hensynet veies opp mot andre viktige forhold i planområdet. Adkomstveg til T7-T10 lå i tidligere plan fra 2016 (opphevet) på tvers over grøntområdet, er nå flyttet utenfor hensynssonen 560_1 (bevaring naturmiljø) og henger sammen med atkomst SKV4 til 5/310. Myrområdet vil da ikke berøres av ny veg, og bekkeløp/vassdrag ivaretas gjennom hensynssoner og grønnsstruktur, slik at våtmarkssystemene i mindre grad berøres av tiltak i planforslaget. Administrasjonen støtter denne vurderingen, da flytting av adkomstvegen også bidrar til å redusere inngrep i sårbart terreng og ivaretar viktige naturverdier. Selv om veiføring i bratt terreng generelt bør unngås, vurderes den justerte løsningen som akseptabel i dette tilfellet, ettersom den gir en mer skånsom tilpasning til landskapet og unngår direkte påvirkning på myrområder og vassdrag. Ved å ta ut tomt T10 vil det også være naturlig at adkomstvegen ikke føres like langt ned, gitt endringen i tomtestruktur.



Figur 1 Adkomst til tomt T7-T10 i opphevet plan (2016)



Adkomst til tomt T7-T10 i vedlagt forslag som har vært ute til begrenset høring

Slokkevann og beredskap

Planforslaget legger nå, dersom meklingsresultatet aksepteres, til rette for 6 nye tomter på Ustaoset. Planområdet har ikke vinterbrøytet vei, og det legges opp til tanker for brannvann innenfor planområdet slik at tilgang på brannvann er sikret vinterstid. Det er etter den begrensede høring avholdt møte mellom planfremmer, planavdelingen og Hol brann og redning. Byggegrensen (25 m mellom bygg) som tidligere var foreslått i planforslaget ved offentlig ettersyn er nå tatt ut. Denne byggegrensen var satt av brannhensyn, men administrasjonens vurdering er at dette ivaretas av kravet til brannvannstanker, som er sikret etablert før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet. Fordi det kan være en forhøyet risiko for brann i byggeperioden, samtidig som bygg under oppføring ofte mangler permanente sikkerhetssystemer for å oppdage brann, vurderes det som hensiktsmessig at tankene skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse.

Trafikale forutsetninger i Ustaoset sentrum

Statens vegvesen (SVV) anbefalte i sin merknad til offentlig ettersyn at kommunen vurderer om det bør stilles tilsvarende rekkefølgekrav for Skarveheia som i områdeplan for Ustaoset sentrum, som er vedtatt i 2013. Samtidig påpekte de at de har begrensede muligheter til å fremme innsigelse mot forhold som det kunne vært reist innsigelse mot for mer enn ti år siden. SVV uttalte seg også til planforslaget for Skarveheia i 2016, der de viste til at vinterparkering var sikret og at de ikke hadde innsigelser. Utover dette ble det ikke tatt opp andre merknader, som rekkefølgekrav, til planforslaget.

Parallelt med høringen av Skarveheia i 2023/2024 har det pågått en egen planprosess for Karivollen, hvor SVV har fremmet innsigelse knyttet til manglende regulering av tiltak langs riksveg 7. Karivollen

ligger innenfor områdeplanen for Ustaoset sentrum, som inneholder flere rekkefølgekrav. Planfremmer har igangsatt separat planarbeid for å følge opp dette, men prosessen har stått stille siden november 2023. I 2024 signaliserte SVV at de selv vurderer å planlegge og eventuelt gjennomføre tiltakene i Ustaoset sentrum (vedlagt brev vedrørende SVVs opprettholdelse av innsigelse til Karivollen av 1.9.25). Dette har skapt uklarhet for kommunen, særlig når det gjelder rollefordeling og videre prosess. Det har også vært uklart om merknaden fra SVV til planen for Skarveheia fra 2023/2024 fortsatt gjenspeiler SVVs syn, ettersom SVV ikke ga ny uttalelse i forbindelse med den begrensede høringen i 2025, hvor det heller ikke var foreslått rekkefølgekrav fra områdeplanen.

Etter 2. gangs behandling av saken i oktober 2025 ba administrasjonen om en avklaring fra SVV. I brev av 10.02.2025 (vedlagt) presiserer SVV at uttalelsen til offentlig ettersyn var en faglig anbefaling om at utbygging av Skarveheia bør baseres på samme trafikale forutsetninger som i Ustaoset sentrum. Det innebærer at adkomst fortrinnsvis skal skje via kommunal Nyestølvegen, og at øvrige adkomster (Nyestølvegen øst og Ustevegen) ikke benyttes. SVV legger til grunn at reguleringsplanen kan behandles, og at formålet med anbefalingen er å sikre en trafiksikker og hensiktsmessig adkomst til rv. 7. Dette er nå ivare tatt i planforslaget gjennom bestemmelse om at adkomst skal skje via Nyestølvegen slik SVV anbefaler.

På bakgrunn av den samlede historikken vurderer administrasjonen det ikke er grunnlag for å innarbeide rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Skarveheia. Planforslaget har tidligere vært vedtatt uten at SVV har reist innsigelser eller pekt på behov for slike krav, og opphevingen av vedtaket skyldtes en saksbehandlingsfeil som ikke var knyttet til trafikale forhold. I 2016 konstaterte de uttrykkelig at planforslaget ivaretok vinterparkering og adkomst, og at det ikke forelå innsigelser. I brevet fra 10.02.2025 understreker de at merknaden fra 2023/2024 var en anbefaling, ikke et krav, og at planen kan behandles slik den foreligger. Administrasjonen legger derfor vekt på sakens særskilte historikk og at SVV ikke har fremmet innsigelse tidligere.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Merknadene til planforslaget fra både offentlig ettersyn og begrenset høring viser bekymring for natur- og miljøhensyn, og særlig knyttet til villreinens leveområder i Nordfjella. Administrasjonen har ved 2. gangs behandling gjort en vurdering av planforslaget slik det var lagt ut til begrenset høring (7 tomter) sett opp mot naturmangfoldloven, og det vises til vedlagte saksprotokoll.

Hol kommune må som planmyndighet i denne saken foreta en konkret avveining av samfunnsmessige gevinster av planforslaget, opp mot de negative virkningene som planen vil medføre for naturmangfold og villrein i form av økt samlet belastning på leveområdene. I vedlagt planbeskrivelse kapittel 6 (Virkninger av planforslaget) skriver planfremmer at reguleringsplanen for Skarveheia ivaretar mål i samfunnsplanen og inngår i flere av strategiene Hol kommune har for å oppnå disse. Det pekes videre på følgende virkninger:

- Arbeidsplasser og næringsliv: Planen vil stryke grunnlaget for byggenæring knyttet til utbygging av fritidsbolig og tilknyttet infrastruktur. Det sikrer grunnlaget for de investeringer som er gjort i området, samt grunneiers eksisterende næringsvirksomhet knyttet til hytteservice for hytteeiere. Planen gir også forutsigbare rammer for langsiktige investeringer slik at utbygger kan planlegge over en lengre tidshorisont. Dette kan være tiltak som å utvide og heve kvaliteten på tur- og løypenett.
- Hytteutvikling: Planen gir tilgang til nasjonalparkområdene for flere hytteeiere og legger slik til rette for rekreasjon og naturopplevelser, gjennom en forsiktig og bærekraftig vekst i hytteutviklinga i tilknytning til Ustaoset som eksisterende reiselivsområde.

Det vises til øvrige vurderinger i planbeskrivelsens kap. 6. Administrasjonen vurderer at de negative konsekvensene for naturmangfold og villrein er betydelige, se vedlagt saksprotokoll fra 2. gangs behandling. Det legges imidlertid til grunn at utvalget og kommunestyret har valgt å vektlegge planfremmers samlede vurderinger i planbeskrivelsens kapittel 6, herunder argumenter om begrenset utbyggingsomfang, lavt ferdselstrykk og en bærekraftig utvikling i tilknytning til eksisterende reiselivsområde i de tidligere politiske behandlingene av saken. Disse momentene, sammen med sakshistorikken og de samfunnsmessige gevinstene som er løftet frem, synes å ha vært avgjørende for den politiske avveiningen.

Samlet vurdering

Samlet vurdert har planforslaget for Skarveheia vært gjennom en lang og kompleks prosess, med flere politiske behandlinger og innsigelse fra statlige myndigheter. Det reviderte planforslaget som nå ligger til sluttbehandling innebærer en reduksjon i omfang sett opp mot hva som var ute til offentlig ettersyn, og det er gjort justeringer for å kunne bedre ivareta hensyn til natur, landskap og villrein. Gjennom mekling er innsigelsen fra Statsforvalteren løst, under forutsetning at ytterligere én tomt (T10) fjernes fra planforslaget. Meklingsresultatet er avhengig av positivt vedtak i kommunestyret. Det betyr at dersom kommunestyret ikke ønsker å akseptere meklingsresultatet, er ikke innsigelsen trukket og kommunen må behandle saken med innsigelse og oversende saken til departementet etter vedtak da kommunens planvedtak ikke er rettslig bindende eller endelig. Kommunestyret står også fritt til å ikke vedta detaljreguleringsplanen.

Rådmannens innstilling i saken er utarbeidet i tråd med meklingsresultatet. Innstillingen legger til rette for en løsning som ivaretar de fremforhandlede justeringene i planforslaget, samtidig som myndigheten til å fatte endelig planvedtak ligger hos kommunestyret.