Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 04.10.2021
Vår ref: 2021/25032
Deres dato: 20.08.2021
Deres ref: 2021/2951-17

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Hol kommune - Samordnet statlig høringsuttalelse til planforslag for Karivollen ved Ustaoset

Vi viser til deres brev av 20. august 2021 med høring av forslag til detaljregulering for Karivollen ved Ustaoset – område FK4 og FK5.

Saken gjelder

Formålet med planforslaget er å bygge ut områdene i tråd med områdereguleringen for Ustaoset fra 2013 hvor området er regulert for konsentrert fritidsbebyggelse. Forslag til detaljregulering legger til rette for oppføring av 75 leiligheter fordelt på flere bygg. I områdereguleringen er de aktuelle byggeområdene vist som flomutsatt og det er krav i bestemmelsene om å følge opp dette i detaljregulering av området. Videre er det krav til utbedring av kryss og kulvert i området.

Løsninger på dette har stått sentralt i arbeidet med planen.

Statsforvalterens roller i plansaker

Statsforvalteren har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Vi har i brev til kommunene datert 8. januar 2019 informert om samordning av statlige innsigelser.

Statsforvalteren har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Statsforvalteren som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Statsforvalteren skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Statsforvalteren har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Dersom en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

Oversikt over innsigelsene

Statens vegvesen:

- Kan ikke akseptere at området bygges uten at det er sikret en forsvarlig håndtering av flomproblematikken i området. Dette begrunnes med fare for flom i riksvegen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

- NVE fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i at sikkerheten mot flom etter TEK 17 § 7-1 og 7-2 ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Virkningene av tiltakene som er foreslått i bekken som går gjennom området er heller ikke beskrevet og vurdert tilstrekkelig til at NVE kan vurdere dette etter vannressursloven jf. §§ 5, 8, 18 og 20.

Samordning

Statens vegvesen mener det må utarbeides detaljreguleringsplan for alle tiltakene som berører riksvegen, herunder plan- og profiltegninger, VA-system, m.m. Dette for å sikre forsvarlig håndtering av flomproblematikken i området.

NVE mener planen strider mot nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til NVE sine ansvarsområder. NVE har innsigelse til planforslaget inntil:

- planforslaget inneholder konkrete tiltak og vurderinger for å sikre eksisterende bebyggelse rundt planområdet mot flom.
- det er gjort nærmere vurderinger om tiltakene i reguleringsplanen bidrar til økt fare for flom knyttet til kulverten under RV7 og jernbanen.
- tiltakene som er planlagt i og langs bekken er tilstrekkelig vurdert, beskrevet og ivaretatt.
- bekkeløp, flomsoner og flomveier er tegnet inn på plankartet og tilknyttet bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom.

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet. Vedlagt følger også vår høringsuttalelse til planforslaget.

Videre prosess

Statsforvalteren forutsetter at Hol kommune vurderer innsigelsene og samarbeider med Statens vegvesen og NVE for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1 Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 13. september 2021
2 Uttalelse fra NVE, datert 1. oktober 2021
3 Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 4. oktober 2021

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702 SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell		6896 FRESVIK
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301 OSLO

Statens vegvesen

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
Postboks 325
1502 MOSS

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Arne Tovslid / 32214332	21/169970-2		13.09.2021

Innsigelse – detaljregulering for Karivollen – Hol kommune – offentlig ettersyn

Vi har mottatt for uttale ovennevnte forslag til reguleringsplan.

Planforslaget berører riksveg rv. 7

Saksopplysninger:
I detaljreguleringsplanen er det foreslått rekkefølgebestemmelser for tiltak langs riksvegen, og det vises til tidligere vedtatt områdereguleringsplan. Områdereguleringsplanen er imidlertid ikke tilstrekkelig detaljert til at de aktuelle tiltakene kan gjennomføres, og områdereguleringsplanen forutsetter at det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Statens vegvesen. Vi har i epost 8. juni til utbygger (av områdene FK1 og FK6 i områdereguleringsplanen) og kommunen påpekt at vi ikke kan inngå gjennomføringsavtale for tiltakene inntil rv. 7 da områdereguleringsplanen er for unøyaktig. Det vil være nødvendig å utarbeide detaljreguleringsplan for tiltakene, og slik at det blir gjennomført helhetlige og trafikksikre løsninger langs riksvegen. Det må inngå teknisk detaljplan (jfr. Vegnormalene) som grunnlag for en detaljreguleringsplan. Tilsvarende må gjelde utbyggingsområdet Karivollen.

Statens vegvesen kan heller ikke akseptere at området utbygges uten at det er sikret en forsvarlig håndtering av flomproblematikken i området. Vi kan ikke akseptere løsninger som kan føre til flom i riksvegen.

Vår vurdering:
Det må utarbeides detaljreguleringsplan for alle tiltakene som berører riksvegen, herunder plan- og profiltegninger, VA-system, m.m.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Doktor Hansteins gate 9
3044 DRAMMEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Konklusjon:
På bakgrunn av ovennevnte forhold finner vi som vegmyndighet å måtte fremme innsigelse mot planforslaget, da forholdene inntil riksvegen ikke er tilstrekkelig avklart.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Fred Anton Mykland
Avdelingsdirektør

Ellen Marie Foslie
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
HOL KOMMUNE, 3576 HOL
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
Postboks 325
1502 MOSS

Vår dato: 01.10.2021
Vår ref.: 201705267-6
Arkiv: 323
Deres dato: 20.08.2021
Deres ref.: 2021/2951-17

Saksbehandler:
Marie Louise Sundheim

NVEs innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Karivollen - Feltene FK4 og FK5 - Hol kommune

Vi viser til brev med høringsdokumenter datert 20. august 2021. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av feltene FK4 og FK5 for konsentrert fritidsbebyggelse i områdeplanen for Ustaoset. Planområdet ligger i sentrum av Ustaoset nord/vest for Ustaoset hotell, og omfatter eiendommene gnr/bnr 52/535 og del av gnr/bnr 52/40 og 547. Planområdet er totalt på ca. 12,9 daa. Prosjektet legger opp til 70-85 fritidsboligenheter avhengig av leilighetsstørrelse, utforming og endelig utnyttelse.

NVE mener planen strider mot nasjonale og/eller vesentlige regionale interesser knyttet til våre ansvarsområder og fremmer derfor innsigelse til planforslaget, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-4, 28-1, Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1 og § 7-2 og vannressursloven §§ 5, 8, 18 og 20.

NVE har innsigelse til planforslaget inntil:

- **planforslaget inneholder konkrete tiltak og vurderinger for å sikre eksisterende bebyggelse rundt planområdet mot flom.**
- **det er gjort nærmere vurderinger om tiltakene i reguleringsplanen bidrar til økt fare for flom knyttet til kulverten under RV7 og jernbanen.**
- **tiltakene som er planlagt i og langs bekken er tilstrekkelig vurdert, beskrevet og ivaretatt.**
- **bekkeløp, flomsoner og flomveier er tegnet inn på plankartet og tilknyttet bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom.**

NVEs vurdering

Bakgrunn

Vi viser til vårt innspill til varsel om oppstart av planarbeid for Karivollen datert 4. september 2017. I innspillet skriver vi at planområdet er en del av områdereguleringsplanen for Ustaoset sentrum, og at NVE hadde innsigelse til denne områdereguleringsplanen med bakgrunn i at sikkerhet mot flom ikke var tilstrekkelig vurdert og ivaretatt. Innsigelsen ble trukket i brev av 24. juni 2013. Videre skrev vi at

føringene fra områdereguleringsplanen når det gjelder ivaretagelse av vassdrag og sikkerhet mot flom må ivaretas i detaljreguleringsplanen.

Det er satt følgende rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen, jf. § 10.5 «*Flom og krav til avbøtende tiltak for FRI1, NF1, FK4 og FK5: Før ny bebyggelse på FK3, 4 og 5 kan tas i bruk må det være etablert en permanent løsning for bekkedraget forbi nevnte områder avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse. Utbygger må dokumentere at valgte løsninger for håndtering av bekken løser de lokalhydrologiske utfordringene. En lukket løsning der det eksisterende bekkedraget føres i rør, tillates ikke. Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det fremgå hvordan sikkerhetskravene gitt i TEK10 § 7-2 skal ivaretas (sikkerhet mot flom og stormflo)*».

Tiltak i vassdrag

Området grenser inn mot Ustaoset Resort med ombygd bakkebebyggelse/leiligheter. Det renner en bekk nord/syd gjennom området. Bekken er lagt i kulvert rett bak hotellet, under RV7 og jernbanen til Ustevann. Det er utarbeidet en flomrapport av HydraTeam datert 18. desember 2020. Tiltaket er plassert i sikkerhetsklasse F2. Sikkerhetskravene for bygg i sikkerhetsklasse F2 er en 200-årsflom.
I flomrapporten på side 1 står det at «*bekken legges i et friområde langs ny sommervei ca. 10-15 m lengre mot øst, slik at den i minst mulig grad kan påvirke bebyggelse*». Bekken skal flyttes 10-15 meter lengre mot øst. Det vil si at det planlegges for å etablere bekken nærmere eksisterende bebyggelse i Ustaoset sentrum i forhold til dagens situasjon.

For at elveløpet skal oppnå en kapasitet på 5,5 m^3/s (beregnet for å tåle en 200-årsflom med klimapåslag) så må elveløpet legges om og åpnes opp slik at elveløpet blir ca. 140 meter, får et fall på maksimalt 18 promille (2,5/140m), den må være 3,5 meter bred og 2 meter dyp med 45 grader sidehelninger. HydroTeam skriver at bekkeløpet vil få en total bredde på 7,5 meter. I planbeskrivelsen på side 12 står det at «*Ved å sette av tilstrekkelig areal og fall for bekken som anbefalt i flom-rapporten skal ikke hevingen av terrenget på FK4 og FK5 ha negative konsekvenser for tilgrensende bebyggelse*».

Det planlegges omfattende tiltak i og ved bekken. Virkningene dette vil ha for eksisterende bebyggelse må vurderes. Bekkeløpet og nødvendig areal for sikring av bekken må tegnes inn på plankartet. Det ligger også en også en forutsetning om at terrenget øst for bekken (utenfor planområdet) må heves, alternativt må det bygges en flomvoll i plangrensen som ivaretar sikkerheten for bebyggelsen øst for planen.

I flomrapporten på s. 5 står det at «*Vannhastighetene på flom ligger mellom 2,0 og 2,5 m/s og elveløpet må sikres mot erosjon*». Vi kan ikke ut ifra planforslaget se hvor i bekken det skal erosjonsikres.

I planbeskrivelsen er det forutsatt at NVE skal kontaktes i prosessen med flomsikring av bekkeløp. Vi mener dette må avklares gjennom arbeidet med reguleringsplanen. NVE vurderer om tiltak i vassdrag kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven §8. NVE kan fastsette at tiltak som er godkjent i reguleringsplan ikke trenger konsesjon, jf. vannressurslovens § 20 om samordning. Dette forutsetter at tiltaket er godt nok beskrevet og at hensynene i vannressursloven blir ivaretatt. **Tiltakene som er foreslått og forutsetningene som er lagt i planen er ikke godt nok vurdert, beskrevet og ivaretatt i planen at til NVE kan ta stilling til endringene som foreslås.**

Sikkerhet mot flom

Flomrapporten utarbeidet av Hydrateam konkluderer med at kulverten under RV7 og jernbanen vil gå full allerede ved en 200-års flom uten klimapåslag. Videre har de beregnet at ved en situasjon hvor kulverten går full så vil det oppstå et vannspeil på ca. 989,22 moh fra kulverten og opp til øvre del av planområdet. Ut fra deres beregninger har de vurdert at dimensjonerende flomvannstand ved

planområdet på 989,55 moh. inkludert sikkerhetsmargin på minst +0,30m. Som en følge av dette skriver HydroTeam at planområdet med bygg, parkering og innkjørsel til underliggende parkeringsanlegg må sikres etter dimensjonerende flomvannstand på 989,55 moh. HydroTeam anbefaler å heve terrenget øst for planområdet, eventuelt bygge flomvoll langs bekkedraget med overskuddsmasser til kote 989,55 for å sikre eksisterende boliger på FK3. I planbeskrivelsen på side 23 står det at «*Terrenget bak hotellet (utenfor planområdet) foreslås hevet ca. 1 meter til flomsikker høyde slik at det etableres terreng som flomsikrer eksisterende og framtidig bebyggelse på FK3*». Det er ikke tydelig at utbyggingen innenfor reguleringsplanen ikke kan medføre økt fare for flom for omkringliggende bebyggelse, jf. TEK 17 § 7-1 (2). Videre mangler det vurderinger av om tiltakene i reguleringsplanen bidrar til økt fare for flom knyttet til kulverten, og om dette virker negativt på eksisterende bebyggelse.

Bestemmelse § 7.3 Flom og krav til avbøtende tiltak for GF1, FK4 og FK5 sier at «*Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse innenfor FK4 og FK5 må det være gjennomført en permanent flomsikring av bekken forbi området i henhold til TEK 17 7 -2. Kulvert fra Karivollen til Ustevatn må være kvalitetssikret at har kapasitet som beregnet i Hydrateam rapport datert 18.12.2020, vedlagt reguleringsplanen for Karivollen, slik at trygg byggehøyde blir på kote +989,55*». Sikkerheten mot flom for den nye bebyggelsen ser ut til å bli ivaretatt ved å heve planlagt ny bebyggelse til over nivået for en 200-årsflom med klimapåslag. Adkomsten til og fra området ser ut til å være utsatt for flom. Videre er det ikke tilstrekkelig redegjort for hvordan utbyggingen vil kunne påvirke flomfaren for den omkringliggende bebyggelsen og om dette vil påvirke kapasiteten i kulverten under rv7 og jernbanen.

I flomrapporten utarbeidet av HydraTeam står det at «*Mulig sikring av elitetrase for Skarverennet under smelteperioden kan løses ved å etablere en varig avledningskulvert ned til eksisterende kulvert under RV7 og helt opp til ny terskeldam ved Mikkelshuset med sikker, skråstilt stålrist over inntak for vann*». Flomsikringen av elitetrase er regulert i bestemmelse § 3.2 Flom og overvannshåndtering (PBL § 12-7 nr. 2) hvor det står at «*Det tillates noe bekkelukking som del av flomsikring og elitetrase for Skarverennet*». Det er ikke vurdert om dette tiltaket vil påvirke sikkerheten til planområdet eller eksisterende bebyggelse. Det er viktig å vurdere om eksisterende kulvert ved RV7 vil bli påvirket negativt av tiltaket. Videre viser flomrapporten til at «*Foreliggende illustrasjons-plan viser plassering av en bunnfellings-dam/fangdam i bekkeløpet ved Mikkelshuset/FF-8 for å etablere likt terrengnivå, kote 993 på begge sider av bekken for å sikre mot flomvann inn på FK4, samt hindre at flomvann tar med løsmasser nedover gjennom bebyggelsen*». Dette tiltaket ligger utenfor planområdet. Det går ikke frem av planforslaget om dette er et tiltak som er etablert eller om fangdammen skal etableres som en del av flomsikringstiltakene i reguleringsplanen for Karivollen.

Plankart og bestemmelser

I planbeskrivelsen på side 26 står det at «*Det renner en bekk gjennom myra fra vest over 52/627, 52/535 og 52/40. Bekken er vist i plankartet for områdeplanen. I planforslaget for Karivollen håndteres denne med terskel og fordrøyningsmagasin sørvest på tomta (52/535)*». Videre står det at «*ved stor flom vil bekken kunne renne i og langs den planlagte vegen*». Vi mener at bekkeløpet, terskel, flomveier og fordrøyingsmagasin må tegnes inn på plankartet og reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl. § 12-5 nr. 6.

I reguleringsplaner skal faresoner alltid vises på plankart som hensynssoner. Flomsonen som viser en 200-årsflom med klima som vist i flomrapporten fra Hydroteam på side 14 må brukes som grunnlag for hensynssonen. Bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom, må tilknyttes hensynssonen.

Oppsummering

NVE har innsigelse til detaljreguleringsplanen for Karivollen fordi sikkerheten mot flom etter TEK 17 § 7-1 og § 7-2 ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Virkningene av tiltakene som er foreslått i bekken som går gjennom området er heller ikke beskrevet og vurdert tilstrekkelig til at vi kan vurdere dette etter vannressursloven jf. §§ 5, 8, 18 og 20.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Marie Louise Sundheim
førstekonsulent

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

Hol kommune

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 04.10.2021
Vår ref: 2021/25032
Deres dato: 20.08.2021
Deres ref: 2021/2951-17

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865
Lise Økland, 32266804

Hol kommune - Uttalelse til forslag til detaljregulering for Karivollen på Ustaoset - områdene FK 4 og FK 5

Vi viser til brev datert 20. august 2021.

Bakgrunn
Det går frem av oversendelsen at det skal tilrettelegges for konsentrert fritidsbebyggelse med mulighet for 75 leiligheter fordelt på flere bygg. Det er i områdereguleringen for Ustaoset, som ble vedtatt i 2013, fastsatt at området kan bygges ut med konsentrert utbygging. I områdereguleringen er de aktuelle byggeområdene vist som flomutsatt, og det er krav i bestemmelsene om å følge opp dette i detaljregulering av området. Videre er det krav til utbedring av kryss og kulvert i området.

Løsninger på dette har stått sentralt i arbeidet med planen.

I behandlingen av områdereguleringen for Ustaoset hadde vi innsigelse til planforslaget i brev av 12. mars 2012 med bakgrunn i manglende ivaretakelse av støy, ivaretakelse av landskapshensyn og vassdragsområder i tråd med nasjonale føringer. Etter dialog med kommunen og endringer av planen, trakk vi innsigelsene til planforslaget i brev av 20. juni 2013.

Vi ga innspill til oppstart av detaljregulering for området i vårt brev av 10. august 2017. Vi ba om at forhold knyttet til støy, friluftsliv, grøntstruktur, naturmangfold, vassdrag og landskap ble tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.

Statsforvalterens rolle
Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering
Etter en gjennomgang av saken er det først og fremst hensynet til vassdragene innenfor planområdet og avløpssituasjonen som vi har merknader til ut fra våre ansvarsområder.

Innledningsvis vil vi likevel vise til at vi deler bekymringen til villreinnemda, jf. deres uttalelse til planforslaget av 10. september 2021. Den økende utbyggingen av hytter og leiligheter til fritidsbruk medfører til et økende press på villreinen. Selv om områdene som bygges ut ligger utenfor leveområdet, er ofte aktiviteten fra bruken av hyttene og leilighetene rettet mot fjellområdene og leveområdet til villreinen. I tillegg til å bremse utbyggingstakten, er det derfor viktig å redusere forstyrrelsene for villreinen som utbyggingen medfører. I den sammenheng er det viktig med en felles sti- og løypeplan for fjellområdet som kan kanalisere ferdselen vekk fra de mest sårbare områdene for villreinen. Som en del av oppfølgingen av den regionale planen for Nordfjella skal det gjennomføres et slikt arbeid. Den økende utbyggingen tett på villreinens leveområde, aktualisere dette ytterligere og det er viktig å komme i gang med arbeidet.

Vassdragsinngrep og overvann
Forslaget til detaljregulering innebærer omlegging av et åpent bekkedrag i samsvar med vedtatt områderegulering. Det kommer fram av saken at bekken også har blitt flyttet tidligere. I forslag til bestemmelser står det at det tillates noe bekkelukking som del av flomsikring og elitetrase for Skarverennet. Det planlegges tilrettelagt for fisketrapp i bekkedraget.

NVE må vurdere om omleggingen og inngrepene i bekken krever konsesjon etter vannressursloven. Hvis ikke NVE konsesjonsbehandler, skal saken behandles etter forskrift om fysiske inngrep i vassdrag hjemlet i lov om laksefisk og innlandsfisk. Fysiske tiltak i ferskvann er forbudt etter § 1 i denne forskriften. I denne saken vil fylkeskommunen være myndighet siden bekken er i et vassdrag uten anadrom fisk og edelkreps.

Klimaendringer og utbygging med harde flater gir utfordringer knyttet til vannmiljøet, blant annet økte mengder overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon og behov for forebyggende og avbøtende tiltak. Det aktuelle området er flomutsatt. Bekken skal være en del av et åpent overvannsystem med grønne grøfter og fordrøyningsmagasin. Statsforvalteren ser positivt på at lokal håndtering av overvann har vært et sentralt tema ved utarbeidelse av planforslaget og at det legges vekt på åpne løsninger.

Vi ber om at reguleringsplanen fastsetter at det skal reetableres kantvegetasjon langs bekken. Tap av kantvegetasjon er en utfordring som fører til økt avrenning av næringssalter, økt fare for elveerosjon og reduksjon i biologisk mangfold i og langs vassdragene. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. vannressursloven § 11. Statsforvalteren er myndighet og kan etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelsen.

Videre anbefaler vi at bekken reguleres inn i planen som en del av den blågrønne strukturen.

Vannmiljø og avløp
Bekken gjennom planområdet er en del av vannforekomsten *012-2164-R Haugastøl - Ustaoset bekkefelt* som har god økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Det må legges vekt på å begrense uheldige påvirkninger på bekken.

Vannforekomsten *012-551-L Ustevatn* er resipient for Ustaoset avløpsrenseanlegg. Årsrapporten for resipientovervåking ved renseanlegget (Rambøll 2021) konkluderer med at de fleste målingene av total fosfor lå innenfor tilstandsklasse moderat i 2020 og gjennomsnittet indikerer moderat tilstand. Forhøyede verdier av fosfor ble også registrert i 2015, 2016, 2019. Samlet vurdering av tilstand for perioden 2018-2020 viser moderat tilstand for Ustevatn. Det er total fosfor som er styrende for vurderingen.

Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som kan gjøre det vanskeligere å nå miljømålene eller føre til at tilstanden forringes for minst ett av kvalitetselementene. I så fall må det gjøres en vurdering av om vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Avløp er en del av den kritiske infrastrukturen som må hensyntas og tilrettelegges i forbindelse med planforslaget. Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 70-85 fritidsboligenheter. Avløp fra foreslått bebyggelse ønskes primært, både fra kommunen og utbyggers side; tilkoblet offentlig nett. Dette er positivt og vil bidra til å sikre rasjonell drift, og i tillegg sikre at kommunen har bedre kontroll med avløpsmengde og forurensning. Det er generelt positivt å oppsamle avløpsvann fra tettbebyggelse til ett større og kontrollert utslippspunkt, fremfor mange små utslippspunkter. Dette er også ett av hensynene bak forurensningsforskriften og EUs avløpsdirektiv.

Planlegging av nye utbygginger, særlig i hytteområder, må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at bortledning av avløpsvann skal være «i samsvar med forurensningsloven» før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse. Dette innebærer at det ikke skal skje tilkobling av avløp hvor avløpsanlegg ikke overholder krav fastsatt i forurensningsforskriften og tillatelse.

Det er utarbeidet plan for håndtering av spillvann fra bebyggelsen ut av planområdet, og eksisterende nett må legges om i hht. innsendte planer. I planforslaget står det at renseanlegget på Ustaoset har teoretisk restkapasitet til å håndtere avløp fra ny bebyggelse på Karivollen. Dette er også dokumentert i hovedplan for vann og avløp. Kommunen har utfordringer med innlekking til spillvannsnettet.

Statsforvalteren, som forurensningsmyndighet for Ustaoset avløpsanlegg, bemerket i egenkontrollrapporten for 2020 for Ustaoset avløpsrenseanlegg at anleggets dimensjonerende kapasitet er 3 450 pe BOF5, og tilført mengde i maksuke i 2020 var 1061 pe BOF5, (maks pe innløp/ døgn enkeltprøver). Ustaoset renseanlegg renser godt og overholder kravet om 93 % reduksjon av fosfor i 2020. Anlegget overholder også rensekravene for sekundærrensning. Det er videre store variasjoner i belastning som følge av turisme, og Utsaoset renseanlegg også hatt mindre belastning som følge av koronapandemien og hytteforbud i 2020.

Planforslaget omfatter rekkefølgekrav som blant annet fastsetter at avløpsanlegget på Ustaoset må være utbedret og ha kapasitet til å rense avløpsvannet før det gis igangsettingstillatelse til fritidsboligbebyggelse.

Det står i planforslaget at det ved behov eller ønske fra kommunen også kan anlegges privat renseanlegg som oppfyller utslippskrav, dersom det er urimelig dyrt å knytte seg til offentlig

avløpsanlegg. Statsforvalteren mener det vil kunne innebære flere utfordringer for kommunen å gå for en løsning med etablering av private renseanlegg med ulike renseinnretninger, i stedet for tilkobling til offentlig nett. Dette er fordi at mange mindre renseanlegg krever at kommunen har nok ressurser og kompetanse til å følge opp disse. Kommunen må også være oppmerksom på at vass- og avløpsanleggslova setter krav til eierskap for nye avløpsanlegg. Lovens § 1 fastsetter at nye vann- og avløpsanlegg skal eies av kommunen, men unntaksvis kan avløpsanlegg eies av private der eierskapet er organisert som andelslag eid av brukerne. Andre eierskapsformer for vann- og avløpsanlegg er i henhold til loven ikke tillatt.

Som forurensningsmyndighet for utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann fra avløpsanlegg med utslipp mindre enn 50 pe, setter bestemmelsene i forurensningsforskriftens § 12-2 krav til at kommunen skal føre tilsyn med disse anleggene. Det krever mye mer ressurser fra kommunens side å føre tilsyn med flere mindre renseanlegg. Videre er kommunen også konsesjonsmyndighet etter kapittel 12 i forurensningsforskriften og skal gi tillatelse etter § 12-5 til utslippene. Vi gjør oppmerksom på at søknadsplikten gjelder uansett avløpsløsning og det skal også søkes om tillatelse når avløp går til tett tank. Videre har kommunen også plikt til å sørge for tømming av de tette tankene jf. forurensningsloven § 26.

Supplerende veiledning - avløp

Dersom utslippet fra de private renseanleggene vil overstige 50 pe, vil utslippet medregnes i tettbebyggelsens størrelse og falle innunder forurensningsforskriften kapittel 13.

For samlet utslipp fra tettbebyggelse større enn 50 pe er myndigheten delt mellom kommunen og Statsforvalteren (forurensningsforskriften kapittel 13 og 14). Det er tettbebyggelsens størrelse som avgjør hvem som er myndighet. Kommunen er myndighet for mindre utslipp fra tettbebyggelser, under 2000 pe til ferskvann. Statsforvalteren er myndighet for utslipp fra større tettbebyggelser, over 2000 pe til ferskvann.

Det er viktig at kommunen har oversikt over den geografiske utbredelsen av tettbebyggelsene og størrelse, både ved dagens situasjon og på lang sikt. Størrelsen på en tettbebyggelse, i pe, fastsettes på bakgrunn av gjennomsnittlig døgnmiddelbelastning i den uken med antatt høyest organisk belastning (pe beregnet BOF5 etter NS9426). Beregningen av størrelse på en tettbebyggelse i pe etter den Norske Standarden gjør at man kan regne seg frem til fremtidig utslipp. Et minimums perspektiv skal være 10 år, og vedtatte planer må legges til grunn.

Risiko og sårbarhet

Det er dokumentert at store deler av utbyggingsområdet er flomutsatt ved en 200-års flom. Vi vil derfor anbefale at flomsonen som er kartlagt blir regulert inn i planen som en hensynssone/fareområde med tilhørende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som sikrer nødvendige tiltak. Ellers viser vi til NVE sin uttalelse som fagmyndighet på området, hvor det stilles spørsmål til kunnskapsgrunnlaget om flom og oppfølging av dette i planforslaget.

Konklusjon

Vi anbefaler at bekken blir regulert inn i detaljreguleringen som en del av den blågrønne strukturen med tilhørende bestemmelser som sikrer reetablering av kantvegetasjonen.

Den kartlagte flomsonen må også reguleres inn i planen med tilhørende bestemmelser som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak.

Videre vil vi fraråde at det legges opp til private renseløsninger. Vi mener det vil kunne innebære flere utfordringer for kommunen å gå for løsninger med etablering av private renseanlegg med ulike renseinnretninger, i stedet for tilkobling til offentlig nett. Det er registrert forhøyede verdier av fosfor i Ustevatn i 2015, 2016, 2019. Samlet vurdering av tilstand for perioden 2018-2020 viser moderat tilstand for Ustevatn. Det er total fosfor som er styrende for vurderingen.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Statsforvalterens forventningsbrev for 2021, datert 28. januar 2021 og tilhørende vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Statens vegvesen region sør	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Vår ref.: 579546/2021 - 2021/47592
Deres ref.: 2021/2951-17
Dato: 04.10.2021

Hol kommune - Detaljregulering - Karivollen - Uttalelse til offentlig ettersyn

Vi viser til brev av 20. august 2021 om høring og offentlig ettersyn av detaljregulering Karivollen.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Om planforslaget

Området ligger sentralt på Ustaoset og er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Området inngår i områderegulering for Ustaoset sentrum. I områdeplanen er området avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (FK4 og FK5) og det er lagt inn en grønn korridor (FR14) gjennom området. Det er her regulert inn ny veg f_V2 langs østsiden av planområdet som skal erstatte dagens trasé vest for FK4 og FK5. Området har faresone H320 flomfare. Området er ikke bebygd og er kartlagt som innmarksbeite. I områdeplanen er det stilt flere rekkefølgekrav knyttet til utbedring av kryss og tilbudet til myke trafikanter langs rv.7 frem til stasjonsområdet. Løsninger for myke trafikanter langs rv. 7 er ikke regulert inn i plankartet. Det er rekkefølgekrav knyttet til flom og krav til avbøtende tiltak. Bekkelukking er ikke tillatt.

Det ble varslet oppstart av arbeidet med detaljreguleringen i 2017. Detaljreguleringen legger til rette for konsentrert fritidsbebyggelse, vegformål, friområder. Det legges opp til parkeringsanlegg i grunnen innenfor arealet. Mht flom er det uløste utfordringer med eksisterende kulvert under riksveg 7 sør for planområdet. I sammenheng med flomsikring i planområdet skal det gjennomføres terrengheving. Det legges opp til flytting av bekk øst i planområdet og bestemmelsene åpner for noe bekkelukking, men det er lagt vekt på åpen løsning som hovedløsning. Bekkelukkingen er opplyst å henge sammen med dels flomsikring og dels elitetrase for Skarverennet. Tillatte høyder på bebyggelse og utnyttelse samsvarer med områdeplanen. Bestemmelsene om materialbruk og fasader samsvarer i hovedsak med områdeplanen. Rekkefølgekrav knyttet til utbedring av kryss og tilbudet til myke trafikanter langs rv.7 frem til stasjonsområdet er tatt inn.

Merknader

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vannmiljø:

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Vi forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om planforslag vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Dersom planforslaget vil kunne påvirke miljømåla må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens §12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Inngrep i vassdrag må vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Hensyn til landskap-, natur-, friluftslivsverdier og stedsutvikling:

Fylkeskommunen forholder oss til vedtatt områderegulering. Vi anbefaler at kommunen vurderer helhetlig grepene for å håndtere flomforhold. I flomrapporten er det bl. a. konkludert med at: «Beste løsning vil være åpent elveløp hele veien ut til Ustevatnet, men dette er ikke vurdert i dette notatet da det må gjøres en mer omfattende planlegging av et slikt tiltak. Gjenåpning av bekkeløp helt ut til Ustevatnet bør utredes i sammenheng med en eventuelt utvidet/forkortet kulvert under Rv7 og Jernbanen. En slik løsning kan kombineres med påtenkt ny gangkulvert/skikulvert fra Ustaoset sentrum til Ustevatnet.»

Velges en helhetlig tilnærming til videre planlegging av området, kan det være en fordel å regulere inn løsninger for myke trafikanter i tilknytning til rv. 7 og togstasjonen ihht rekkefølgekrav om dette. Vi anbefaler at det vurderes tilrettelegging for myke trafikanter videre opp langs vegene i planområdet. Området ligger sentralt til på Ustaoset og etter det vi kan se fra planbeskrivelsen er det tenkt ca. 75 enheter fritidsleiligheter etablert på området. I bestemmelsene til områdeplanen er det lagt til grunn at det skal i størst mulig grad tilrettelegges for barns lek og uteopphold ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse. Vi kan ikke se at det er fulgt opp i detaljreguleringen, og anbefaler at kommunen vurderer innarbeiding av grep for dette.

Det er ellers en fordel om de landskapsmessige konsekvensene av planforslaget synliggjøres ytterligere i planmaterialet med snitt og illustrasjoner som er egnet til å få frem landskapsvirkning, ihht maksimalt tillatt utnyttelse og høyder samt terrenginngrep som planforslaget legger opp til.

Etter det vi kan se kjøres det skiløype gjennom området i dag i nord-sør-retning (Ustaoset – Hesteberget rundt). Vi går ut fra at dette har vært tematisert i områdereguleringen som legger opp til arealbruk i strid med denne. Dersom det fortsatt skal gå skiløype gjennom området er det en fordel at skiløype reguleres inn i plankartet med formål for dette.

Hensyn til arkeologiske kulturminner:

Det er tidligere gjennomført arkeologiske registrering innenfor dette planområdet tilbake i 2007 og 2012. Det ble ikke påvist funn av automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern inne i dette aktuelle planområdet. En arkeologisk registrering utgjør ingen fullstendig undersøkelse av et område. Det vil derfor alltid være en mulighet for at det i forbindelse med grunnarbeider kan dukke opp arkeologiske funn som ikke er oppdaget i

forbindelse med en slik registrering. Kulturminneloven inneholder blant annet derfor en bestemmelse om meldeplikt dersom det f.eks ved gravearbeider likevel skulle fremkomme kulturminner. For å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven § 8 vil vi anbefale at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder

Christina Ilmork Martinsen
Rådgiver

Saksbehandler arkeologi: Håvard Hoftun

Saksbehandler plan: Christina I. Martinsen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN

Vi viser til utsendte høringsdokumenter.
Det er Hol kommune som vil kunne gi igangsettingstillatelse for utbyggingen.
Vi vil minne om drikkevannsforskriften § 17: «*Nye vannforsyningssystemer skal registreres før byggestart*». Det gjelder for to boliger eller flere med felles vannforsyning.
Videre drikkevannsforskriften § 18: «*Vannforsyning som skal dimensjoneres for å gi produsert vann per døgn på minst 10 m^3 drikkevann, er plangodkjenningspliktig. Vannverkseieren ved plangodkjenningspliktige vannforsyningssystem skal søke Mattilsynet om godkjenning av etablering og driftsplanen*». Det står også at planen skal være godkjent av Mattilsynet før byggestart.

Vi forutsetter at Hol kommune i sin kontakt med tiltakshaver passer på at dette er i orden før de gir igangsettingstillatelse.

Med vennlig hilsen

Amund Lien
seniorinspektør
Mattilsynet avd. Nordre Buskerud, Hadeland og Valdres
Kontorsted Gol

Telefon 22777823/47010582

Vi noterer at tilkomstveien til våre eiendommer i Jeilelivegen legges om, fra flomsikkert område i vest, til ny lokasjon langs elven, og at veiarealet er tenkt som flomområde ved stor vannføring / vårløsning.

Vi er bekymret for at dette vil begrense mulighet for tilkomst til våre eiendommer, og ber derfor om at dagens veitrase beholdes.

Subusidiært, må utbygger garantere at tilkomstmulighet til alle eiendommer ovenfor anleggsområdet ikke blir begrenset i anleggsperioden, samt at fremtidig sameie for (eventuell) ny bebyggelse på Karivollen pålegges vedlikehold av omlagt veitrase og eventuell utbedring av denne ved flomhendelser. Dette må sikres i form av garanti og servitutt.

Med vennlig hilsen

Malin Barth og Erik Bjerkelund, Gnr 52 bnr 404 og 651

Kristin Hegstad
Oksehovedveien 37
1365 Blommenholm

Hol kommune

postmottak@hol.kommune.no

Blommenholm, 04.10.2021

HØRINGSUTTALELSE TIL DETALJREGULERING KARIVOLLEN, GNR. 52, bnr. 535 M.FL. på USTAOSET

Jeg viser til Hol kommunes varsel om offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering av Karivollen (Planforslaget), med frist til i dag med å inngi uttalelse.

Jeg eier fritidseiendommen gnr. 52, bnr. 40, og er sameier i tomten gnr. 52, bnr. 77, og dermed direkte berørt av Planforslaget.

1. Innledning

1.1. Planforslaget skulle ikke vært fremmet

Det fremgår av saksbeskrivelsen, s.6 at det planforslag som var til vurdering, fremdeles stred mot Områdereguleringen og at Rådmannen av den grunn var usikker på om forslaget burde bli fremmet. Rådmannen uttaler følgende på s.10.:

«Sett sammen er planforslaget ikke i tråd med vedtaket den 13.08.20, men kommunen er nødt il å behandle saken uten ugrunnet opphold.»

Det kan se ut som at Rådmannen mener at kommunen dermed er forpliktet til å ta neste steg i saksbehandlingen ved å fremme forslaget. Dette er åpenbart ikke riktig; *«å behandle saken»* kan også bestå i å påpeke et fortsatt avvik, og å sende forslaget tilbake til forslagstiller. Jeg mener

det skulle skjedd her.

1.2. Gjenstand for høring

Kommunen har, etter planfremmers ønske og uten nærmere begrunnelse, lagt ut også det planforslaget UPU krevet endringer av, «til orientering». Dette virker misledende og lite tillitvekkende. Man får inntrykk av at kommunen etterkommer planfremmers ønske om å få synliggjort at det planforslag som er gjenstand for høring, ikke er så ille som det opprinnelige forslaget. Det misledende inntrykket forsterkes av at illustrasjonen som er benyttet i Planforslaget (forslaget til planbeskrivelse), viser den utbygging planfremmer ønsket, og ikke den UPU har fremmet.

1.3. Manglende utredning av Planforslaget

Planforslaget bygger på reguleringsplan for Ustaoset sentrum, vedtatt den 31.10.2013 (Områdereguleringen). Områdereguleringen er ikke konsekvensutredet i henhold til gjeldende krav, fordi det den gang gjaldt andre regler for dette. I de snart 10 år som er gått siden Områdereguleringen ble vedtatt, har natur- og miljøvernhensyn fått stadig større oppmerksomhet, likeledes hensynet til bevaring av særlig verdifulle landskap.

Ustaoset hytteby er den eneste i sitt slag i Norge. Stedets historie og særpreg, beliggende i umiddelbar nærhet til sårbare naturområder, stiller etter mitt syn store krav til politikerne. Jeg mener at tiden har løpt fra Områdereguleringen, og dermed også Planforslaget:

Planforslaget går ut på massive leilighetsbygg i stort omfang, som avviker fra det som er den dominerende byggeskikk på Ustaoset. De legger beslag på et stort friområde i Ustaoset sentrum som brukes til idrett, lek og er utgangspunktet for skiløyper og turveier/stier. Til overmål inviterer Planforslaget til en privatbilisme i stor skala, ref. parkeringsanlegget, jf. pkt. nedenfor.

På denne bakgrunn, og under henvisning til punkt 2 nedenfor, mener jeg at det må foretas en konsekvensutredning før det eventuelt vedtas en utbygging av Karivollen.

2. Konsekvensutredning

2.1. Plikt til å vurdere behovet for konsekvensutredning

Jeg har oppfattet kommunen slik at den mener at man i denne saken ikke er forpliktet til å vurdere behovet for en konsekvensutredning, fordi Planforslaget bygger på en overordnet plan som oppfyller dagjeldende krav på dette området. Hvis dette er riktig forstått, mener jeg at kommunen tar feil:

Unntaket, om at man slipper å konsekvensutrede en detaljregulering, gjelder når det aktuelle tiltaket er konsekvensutredet i overordnet plan, *og* detaljreguleringen samsvarer med denne. Ingen av disse vilkårene er oppfylt i denne saken: For det første er Områdereguleringen ikke konsekvensutredet i henhold til gjeldende krav; det er åpenbart disse krav om må være oppfylt for at unntaket skal gjelde. For det andre avviker Planforslaget fra Områdereguleringen, jf. punkt 3 nedenfor.

2.2. Nærmere om vurderingen

Sentralt i vurderingen av behovet for en konsekvensutredning, er om tiltaket berører særlig verdifulle landskap og/eller sårbar natur. Under henvising til det som er sagt innledningsvis, mene jeg disse kriteriene er oppfylt.

En konsekvensutredning av Planforslaget er etter mitt syn nødvendig å foreta. Den bør lede til at en eventuell utbygging av Karivollen skal nedskaleres i forhold til Områdereguleringen og Planforslaget, ved færre, lavere og mer spredt beliggende enheter.

I det følgende, konsentreres høringsuttalelsen om forholdet mellom Områdereguleringen og Planforslaget, da jeg mener at en utbygging på Karivollen under ingen omstendighet kan går ut over de rammer Områdereguleringen trekker opp. Planforslaget avviker fra Områdereguleringen på flere punkter.

3. Nærmere om forholdet mellom Områdereguleringen og Planforslaget

3.1. Planområdet

Planområdet i Planforslaget er utvidet med 870m2 utbyggbar tomt, sammenlignet med Områdeplanen. Ifølge Planforslaget medfører dette en økning av bebyggelsens fotavtrykk på ca. 311m2. Med de aktuelle regulerte høydene, betyr dette opp til 1200m2 BRA ekstra.
Jeg mener at denne utvidelsen ikke skal aksepteres.

3.2. Byggegrenser

Jeg bemerker at det opprinnelige planforslaget inkluderte gnr. 52 bnr. 77. Planfremmer gav den gang uttrykk for overfor kommunen, at dette var med grunnlag i dialog, og delvis enighet, med grunneierne. Jeg kan ikke unnlate å bemerke at dét var langt fra sannheten; jeg hadde tvert imot gjort det klart at bygging på den tomten var uaktuelt.

Tomten er etter kommunens pålegg tatt ut av planområdet. Samtidig ser jeg av plankartet, at det ikke er tegnet inn noen byggegrense mot den eiendommen og mot gnr. 52, bnr. 42.

Jeg forutsetter at eventuell bebyggelse på gnr. 52 bnr. 535 skjer i henhold til gjeldende regler om avstand til naboeiendommer.

3.3. Byggehøyder

Det fremgår av planbeskrivelsen pkt. 4.3.2 at maksimum kotehøyde for felt FK 4, er C+ 998,5 og for felt FK 5, C+ 1001,5. Dette samsvarer med Områdereguleringen, og har under hele prosessen vært en absolutt grense fra kommunens side.

Når man imidlertid leser Planforslaget, synes planfremmer å ville legge til rette for en økning av byggehøydene:

Planfremmer uttaler nederst på s. 20 i planbeskrivelsen, og på s. 21:

«Eksakte byggehøyder og plassering for de enkelte bygg fastsettes ved rammesøknad.»

«Flom-rapporten viser at utbygging av Karivollen (FK4 og FK5) kan gjøres på en trygg/flomsikker måte ***ved å heve terrenget*** [min uthevn.] *som anbefalt i rapporten».*

Jeg antar at planfemmer har en forventning om at de regulerte etasjene på bygningene skal opprettholdes også med utgangspunkt i et eventuelt hevet terreng. I så fall økes kotehøyden.

Byggehøyder er av stor betydning for de nærmeste naboene til Karivollen. Det er påkrevet at maksimum kotehøyde i Områdereguleringen etterleves.

3.4. Garasjeanlegget

Det fremgår av Planforslaget at det skal bygges ca. 75 leiligheter, og at det er krav om 1,2 parkeringsplasser pr. enhet, altså 90 totalt.

I forslaget til bestemmelser i det planforslag som er lagt ved «til orientering» fremgår i § 4.7 at «*»5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevgelseshemmede (HC-parkering), ca. 12 p-plasser* ***gitt 245 p-plasser totalt*** *[min uthevn.]*

Denne setningen er tatt ut i forslaget til bestemmelser for Planforslaget, formodentlig i henhold til kommunens vedtak på s. 3 i saksbeskrivelsen:

«Pkt. § 4.7, antall ca. parkeringsplasser skal reduseres som følge av redusert høyde.»

Imidlertid går Planforslaget fortsatt ut på å etablere parkeringsplasser langt ut over det antall som følger av kravet om 1,2 plasser pr. enhet. Jeg viser til forslaget til bestemmelser § 4.7, andre ledd:

«I felles p-hus tillates etablert biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum, samt p-plasser for leie/salg til omkringliggende eksisterende hyttebebyggelse»,

Dette mener jeg er i strid med Områdereguleringen. Det fremgår av den at parkering i sentrum (for feltene FK 1-FK 6) skal samlokaliseres, og at det er krav om 1,2 plasser pr boenhet i fellesanlegg. Det står ikke at det i FK-feltene kan etableres parkering for andre enn de tilhørende boenhetene. Derimot er dette presisert i omtalen av feltene PI 1 og PI 2. Jeg mener dette må forstås slik at Områdereguleringen åpner for å etablere parkering for andre, kun på feltene PI 1 og PI 2, og ikke på FK-feltene.

Det er vanskelig å se noen grunn til at en detaljregulering anno 2021 skal legge til rette for en øket privatbilisme i et område som dette.

Forøvrig bemerkes at det i Områdereguleringens bestemmelser, §9.2, fastslås at før det kan igangsettes tiltak på område avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1-FK6, må det foreligge en vedtatt detaljregulering. Dette må åpenbart gjelde også for garasjeanlegget. Planforslaget har imidlertid ingen illustrasjoner eller detaljbeskrivelser av dette, og etterlater inntrykk av at planfremmer ønsker å løse dette i en rammesøknad. Det mener jeg ikke kan aksepteres.

3.5. Lysforurensning

Planfremmer har i Planforslaget opplyst at det vil bli utarbeidet en lysplan, uten at det på noen måte antydes hva den skal gå ut på. Dette er et svært viktig punkt, og da ikke bare for oss som er nærmeste nabo til planområdet.

Mørket, roen og stjernehimmelen er av Ustaosets fremste kvaliteter. Planforslaget truer åpenbart disse kvalitetene.

Etter mitt syn er det nødvendig at planfremmer pålegges å utarbeide en gjennomtenkt og god lysplan i forbindelse med eventuell rammesøknad, og at denne må være godkjent før eventuell igangsettingstillatelse gis.

4. Rekkefølgebestemmelsene

Områdereguleringens rekkefølgebestemmelser i §10 om bl.a. flomsikring og trafikksikker kryssing ved jernbanestasjonen, er ikke fulgt opp i Planforslaget. Planfremmers resonnement knyttet til det førstnevnte, jf. planbeskrivelsen

s. 24 er ikke betryggende. Det er helt essensielt at rekkefølgebestemmelsene etterleves fullt ut, slik at alle krav er oppfylt *før* det eventuelt gis igangsettingstillatelse.

5. Bekrefte mottak og journalføring

Jeg ber om at kommunen bekrefter at denne høringsuttalelse er mottatt og journalført.

Med vennlig hilsen
Kristin Hegstad

Hol Kommune

Postmottak@hol.kommune.no

Bergen 04.10.21

Merknader til utsendt detaljreguleringsplan for 52/535 Karivollen, Ustaoset, Hol kommune

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Karivollen slik utlagt på kommunens hjemmeside, og med svarfrist 04.10.21.
Medundertegnere besitter rettigheter på 52/59 og blir således direkte berørt av det fremlagte planforslaget.

Vi tillater oss derfor å fremføre følgende synspunkter:

- Før gravetillatelse blir gitt for 52/535 Karivollen, må planene være ferdigbehandlet og politisk vedtatt, samt at alle rekkefølgekrav som følger av gjeldende områdeplan og eventuelle pålegg fra SVV, Fylkeskommune og kommune, må være innfridd og gjennomført.

- Områdeplanens bestemmelser hva angår byggehøyder, tomteutnyttelse, byggegrenser, heri innbefattet eksisterende bekkeløp, må overholdes.
  Primært ønsker vi imidlertid at en større del av arealet på Karivollen blir opprettholdt som innfallsport til tur og løypenettet slik det ligger i dag. En redusering og spredning av bygningsmassen, vil også være med på å ivareta og opprettholde dagens inntrykk av spredt hyttebebyggelse også i sentrum av Ustaoset.

- Eksisterende tilkomster til parkeringsarealer på 52/59 (PI1 – PI2) må opprettholdes. Skissert løsning med tilkomst til PI2 over bro, kan ikke aksepteres.
  Vi viser her også til kommunens eget vedtak i skriv av 14.01.20 med ref. 19/05518 – 2, hvor følgende begrunnelse fremkommer:
  «2.
  Med heimel i plan - og bygningslovas § 12 - 4 blir søknaden om dispensasjon for bygging av ny tilkomstveg over byggegrense langs bekk i reguleringsplanen for Ustaoset sentrum avslått.»
  «Føremålet bak fastsetting av byggegrense mot bekken er å ta vare på bekkeløpet og det naturlege området rundt. Å legge tilkomstveg over bekkeløpet vil vera eit terrenginngrep som vesentleg tilsidesetter dette føremålet. Det første vilkåret for å kunne gje dispensasjon frå byggegrensa er dermed ikkje til stades, og det er dermed ikkje funne grunn til å drøfte det andre vilkåret som må ligge føre for at dispensasjon kan bli gjeve. At fordelane må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.»

- Områdeplanens vedtatte bestemmelser for bruk av parkeringsarealer/parkeringskjeller for FK4 – FK5 må overholdes slik at planens intensjon om minst mulig interntrafikk til/fra Karivollen, opprettholdes.
  Med dagens kjennskap til de store utfordringer og skadeomfang branner i parkerte El-biler har gitt angjeldende etater i inn og utland, kan det ikke etter vårt syn være tilrådelig med en parkeringskjeller på høyfjellet med kapasitet på ca. 250 p-plasser.
  Vi er også i sterk tvil til om disse problemstillinger er tilstrekkelig vurdert av Hol Kommune, og da særlig i en tid hvor flere og flere p-plasser blir benyttet av el-biler, og hvor innendørs ladning også er tema.

Varme og røkgaser fra en slik brann kan få store konsekvenser, ikke bare for bygningsmassen og beboere på Karivollen, men også for alle nærliggende boenheter. Det må derfor gjennomføres en **seriøs konsekvensutredning** hvor alle sider ved en tiltenkt garasjekjeller blir vurdert før omfanget av antall innendørs P-plasser blir vedtatt.

- Dersom en eventuell utbygging av Karivollen krever flere vesentlige dispensasjoner fra gjeldende områdeplan vedtatt 31.10.13, må hele planen opp til ny revisjon, og da med særlig vekt på:
  Konsekvensutredning for alle side ved gjeldende områdeplan for Ustaoset Sentrum slik den er vedtatt, og de eventuelle mangelfulle og uheldige sider planen har for Ustaosets unike kulturmiljø, heri innbefattet eksisterende bebyggelsesstruktur.
  Alle større utbygginger i sentrum av Ustaoset må ha samme krav til deltagelse i opprustning av nødvendig infrastruktur.

For øvrig viser vi til bemerkninger slik de er innsendt i skriv av 22.09.21 fra Marianne Skulstad og Øistein Stemme, hvor de utførlig tar opp flomproblematikken knyttet til området.
Synspunktene fremsatt i dette skriv har vår fulle støtte.

Med hilsen

Knut Hagelien,
kh@hagelien.no
eier av gnr.52, bnr.239

Svein Helmers-Olsen,
shelme@broadpark.no
eier av gnr. 52, bnr.548.06

Vedlegg:
Diverse avisartikler om brann i El-biler.

Vedlegg skriv av 04.10.21 fra Knut Hagelien og Svein Helmers-Olsen

Bygningskollaps og 200 biler i brann i svensk garasjeanlegg

Rundt 200 biler sto natt til torsdag i brann i et garasjeanlegg i Märsta nord for Stockholm. Taket har kollapset, og det er ikke mulig å redde bygningen. Det forventes at det vil ta flere dager før anlegget er såpass nedkjølt at tekniske undersøkelser kan bli igangsatt.

Monica Røhr-Staff

PUBLISERT Torsdag 26. august 2021 - 13:38

Rundt 200 biler sto natt til torsdag (i dag) i brann i et garasjeanlegg i Märsta nord for Stockholm. Slukkingen vil ta mange timer.

Redningstjenesten fikk melding om røyk fra garasjen litt etter klokken 2 om natten.

– Det er som en smelteovn. Det brenner for fullt. Vi prøver så godt vi kan å slukke, men det er for varmt til at vi kan gå tett innpå, sa redningsleder Magnus Bengtsson ved 3-tiden.

Han sa at det er snakk om et parkeringsanlegg i to plan. Taket på anlegget har kollapset, og bygningen vil ikke være mulig å redde. Det er foreløpig ikke klart hvordan brannen startet.

Det er hørt enkelte smell og mindre eksplosjoner fra brannen, og det er kraftig røykutvikling. Røyken fra anlegget er synlig to mil unna. Røyken blåste over et boligområde i nærheten, og folk ble bedt om å lukke vinduer og dører og skru av ventilasjonsanlegg.

– All røyk er farlig, og med over hundre biler som brenner, er det klart at den ikke er bra for helsen, sa Bengtsson.

Til sammenligning var det en lignende dramatisk brann i parkeringsanlegget på Stavanger lufthavn Sola i fjor, der 400 biler gikk med i dragsuget. Brannen på Sola startet i en Opel Zafira parkert i første etasje i parkeringshuset, men det er usikkert hva som startet brannen i garasjeanlegget i Märsta.

Politi- og brannvesen vil ikke si noe om årsakene til brannen. De regner med at det vil ta tre til fire døgn før brannstedet er såpass nedkjølt at de kan starte tekniske undersøkelser. Bygget forventes å kollapse i løpet av torsdagen.

SINSEN

- NØDETATENE
- POLITIET
- BILBRANN

Brann i elbil – må senke hele kjøretøyet i container med vann

Vanskelig å slukke: Måtte dumpes i container

Som AOs videobilder viser, klarte ikke Oslo Brann- og redningsetat å slukke batteribrannen med kun med vann. Brann - og redningsetaten rykket ut med hele sju brannbiler til bilbrannen. Likevel klarte de ikke å slukke brannen helt, og bilen ble dekket med en duk før den deretter måtte dumpes ned i en vannfylt container, hvor den skal stå i minst 72 timer.

Frykter p-husbrann

Kommunikasjonssjef i Gjensidige, Bjarne Rysstad, er bekymret. Forsikringsselskapet frykter det er et tidsspørsmål før det smeller i et p-hus.

– Det er flere parkeringshus som er tilrettelagt for lading med en lang rekke elbiler ved siden av hverandre. Skulle det verste skje, og det skulle ta fyr i en elbilbatteri og det sprer seg, vil det kunne få katastrofale følger, sier Rysstad.

Han påpeker at det ikke er større sjanse for at det begynner å brenne i elbiler enn i andre biler, og det skal veldig mye til for at batteriet tar fyr.

– Men, hvis det først tar fyr i batteriet er det svært vanskelig å slukke, slik eksemplet fra i Oslo i går viser. Vi kan ikke neglisjere den potensielle faren som ligger der, fastslår Rysstad.

Knudsen sier deres teknikere har hatt god dialog med Oslo Brann- og redningsetat hele veien. Så fort brannvesenet erklærer brannen for slokket, skal den ut av containere og til grundig teknisk undersøkelse hos Hyundai.

11 elbiler har brent på en måned

Enorme mengder vann, innpakning i brannteppe og til slutt senkning i vannbad. Det er brannvesenets oppskrift på de svært krevende elbilbrannene.

Elbilbrann: Innsatslederens erfaringer

Det var Knut Halvorsen som var innsatsleder under hendelsen der det tok fyr i batteriet til en Hyundai Kona på Sinsen i Oslo i juni (oppslagsbildet). Han la i etterkant ut på OBREs sider noen refleksjoner fra hendelsen:

- Ved brann i batteriet på en elbil klarer vi ikke å kontrollere denne med vann fra strålerør selv ved bruk av 2,5-tommers slanger. Røykutviklingen er også ganske intens og det er tydelig høyt trykk i batteriet.

- Røykutviklingen var såpass kraftig at man bør etablere en større sikkerhetssone en ved vanlig bilbrann, for å sikre at personer uten verneutstyr ikke blir eksponert for giftig brannrøyk.
- Løsningen er brannteppe med 2,5-tommers slange og vannvegg plassert under bilen for kjøling av batteriet. Det må prioriteres å få lagt på brannteppet med en gang, for så å etablere kjølingen etterpå.
- Planlegg med høyt vannforbruk. I dette tilfellet rekvirerte vi tankbil tidlig. Det ble avgjørende for tilstrekkelig vannforsyning, da vi fikk problemer med å etablere vann fra vannledningsnettet.
- Bilen bør stå i vannbad i inntil 72 timer for å hindre re-antenning i batteriet. Det krever rask tilgang på container og kranservice.

Kilde: Oslo Brann- og Redningsetat

Publisert BT
23. juli 2021

Her «drukner» de den utbrente elbilen: – Kan lekke giftige stoffer

En elbil er blitt kjølt ned i en konteiner med vann etter bilbrann.

Follo Brannvesen IKS

Retningslinjer for felles garasjeanleg

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg.

Borettslag og sameier har mulighet til å lage egne retningslinjer der det ikke er fastsatte krav. Under har vi satt opp et forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg.

I tillegg til krav og retningslinjer gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5:

«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

Forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/ skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/ kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd).
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Plasser el-biler nær inn-/utkjøring i parkeringskjellere.

Spesielt om el-biler

Pr nå foreligger det krav til ladepunkt, men ingen spesielle tekniske krav til bygninger og garasjeanlegg relatert til elbiler og parkering av elbiler.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet veilederen *«Elbil – lading og sikkerhet»* som tar for seg etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for el- og hybridbiler. Vi anbefaler at man setter seg nøye inn i denne.

USTAOSET VEL

Hol kommune
postmottak@hol.kommune.no

Ustaoset, 4. oktober 2021

Høringsuttalelse til forslag til detaljreguleringsplan for Karivollen, gnr. 52, bnr. 535 på Ustaoset

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Karivollen, med høringsfrist 04.10.2021.

Ustaoset Vel er en forkortelse for Foreningen til Ustaosets Vel. Vellets formål er *«å arbeide for stedets beste og stedets fremgang under varetagelse av fritidsboligeiernes, åremålseiernes og de fastboendes interesser."* Medlemstallet er i dag ca. 850. Vellet ledes av et styre bestående av leder og 5 medlemmer, hvorav minst 2 av medlemmene skal være fastboende.

1 Innledende kommentarer

Helt siden stiftelsen av Vellet i 1913 har fastboende og hytteeiere hatt et godt samarbeid om felles saker gjennom Vellet. Ustaoset har en unik egenart, der det ligger ved foten av Hallingskarvet. Det er en uuttalt enighet blant de fleste om at man holder biltrafikk på et minimum, ingen vinterbrøyting rundt sentrum og opp mot Skarvet, at man respekterer folks ønske om stillhet, og har diskré belysning slik at man kan nyte nattehimmelen så uforstyrret som mulig.

Ustaoset har sakte, men sikkert, utviklet seg og ekspandert; nye hytter har kommet til, gamle hytter er blitt modernisert, og det har kommet til noen leilighetsbygg i sentrum. Dette har igjen dannet grunnlag for fornyelse og utvidelse av både butikken og kiosken, for opprettholdelse og til dels utvidelse av servicetilbudet til fritidsboligene og for å holde et godt sti- og løypenett gjennom økte medlemsinntekter for Vellets del. Det er m.a.o. en god symbiose mellom fastboende og fritidsboligbrukere på Ustaoset.

En utbygging av Karivollen kan bli et integrert og godt neste steg i utviklingen av Ustaoset. Det er imidlertid en rekke forhold som må hensyntas i vurderingen av utbyggingens art og omfang:

Ustaosets beliggenhet nær sårbare naturområder (villreinområder, fugleliv og fauna) gjør det nødvendig å vurdere hvilken belastning en utbygging vil medføre på disse områdene.

Dernest er selve hyttebyen Ustaoset enestående i sitt slag. Begge disse forhold krever både høy grad av bevissthet, og varsomhet, i utviklingen av stedet slik at naturområdene og stedets egenart ikke forringes. Vi påpeker også Karivollens funksjon i dag, som et fritt og velegnet uteareal for lek, aktivitet og utgangspunkt for skiløypene. Våre medlemmer er bekymret for at disse funksjonene ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Arbeidet med gjeldende Områderegulering for Ustaoset sentrum, var en konsekvens av den sterke motstanden som var blitt utvist mot den detaljreguleringen for Karivollen, som utbygger fremmet 2006. Områdereguleringen, vedtatt i 2013, ble resultatet av en lang prosess der Vellet, utbygger og kommunen var aktive, og samarbeidet. Som vi påpeker under pkt. 4, gjaldt det den gang andre krav til konsekvensutredning, og i tiden som er gått har hensynet til naturmangfold fått stadig større plass.

På grunnlag av disse forhold, som vi oppfatter at våre medlemmer er opptatt av, mener vi at det er grunn til å stille spørsmålet om gjeldende Områderegulering for Ustaoset sentrum innebærer en for inngripende utbygging. Det følger av dette, at vi uansett mener at Områdereguleringen setter absolutte rammer for en utbygging av Karivollen, og at det er helt vesentlig at de rammene ikke overskrides.

Vi vil påpeke at utarbeidelsen av høringsuttalelsen har vært krevende, av flere grunner:

For det første skapte det innledningsvis forvirring at planfremmers tidligere planforslag (datert 10.05.2021) som ikke ble godkjent, er lagt ut «til orientering» ved siden av det planforslag som er gjenstand for høring (jf. pkt. 2 nedenfor). Vi stiller oss undrende til at kommunen har etterkommet planfremmers ønske på dette punkt. I tråd med presiseringen fra kommunen har vi ikke forholdt oss til dette vedlegget i vår høringsuttalelse.

For det andre konstaterer vi at forslaget er blitt lagt ut til høring til tross for at planfremmer ikke oppfylte tidligere krav fra kommunen, jf. vedtak 13.08.2020 (jf. pkt. 3 nedenfor). Dette gjelder f.eks. krav til byggehøyde og begrensninger av planområdet.

2 Planforslag som er lagt ut «til orientering»

Vi vil presisere at planfremmers planforslag datert 10.05.2021, som UPU avslo å fremme, ikke burde vært lagt ut i høringsrunden. Vi bemerker også det uheldige i at illustrasjonen i dette planforslaget, som viser en bebyggelse høyere enn det Områdereguleringen tillater, også er benyttet i det planforslag som er gjenstand for høring.

3 Selv om det har gått lang tid, plikter ikke kommunen å legge ut på høring et planforslag som ikke oppfyller kommunens krav

Rådmannen uttaler på s. 6 i saksfremstillingen:

«Sett samlet er planforslaget ikke i tråd med vedtaket den 13.08.20, men kommunen er nødt til å behandle saken uten ugrunnet opphold.»

Vi vil påpeke at å *«behandle saken uten ugrunnet opphold»* ikke nødvendigvis betyr at kommunen er forpliktet til å fremme saken. «Behandling» kan være å påpeke mangler, og å sende saken tilbake til forslagsstiller. Vi mener at det burde vært gjort i dette tilfellet.

4 Konsekvensutredning

Vellet mener det er nødvendig at en utbygging av Karivollen i det format planforslaget innebærer, konsekvensutredes.

Vi påpeker at da Områdereguleringen ble vedtatt i 2013, gjaldt ikke de samme krav til konsekvensutredning som i dag. Dette innebærer at Områdereguleringen ikke er konsekvensutredet i henhold til dagens krav. Dertil kommer at forslaget til detaljregulering avviker fra Områdereguleringen. Begge disse forhold gjør at unntaket i konsekvensutredningsforskriften §§ 6 og 8 ikke gjelder for utbyggingen av Karivollen.

Det som etter vårt syn særlig bør vurderes, er om utbyggingen kommer i konflikt med særlig verdifulle landskap, eller får vesentlige virkninger for et sårbart miljø og naturens tålegrense.

5 Planforslaget går ut på en vesentlig økning av byggeområdet og dermed økt utnyttelse

Felt FK4 er i planforslaget angitt til 4311 m2, og i Områdeplanen til 3800 m2. Felt FK5 er i planforslaget angitt til 5024m2 og i Områdeplanen 4665 m2.

Planforslaget legger m.a.o. opp til et byggeområde på 870 m2 ut over det Områdeplanen anviser. Med regulert BYA = 35% utgjør dette en økt grunnflate på 304,5m2. Med regulerte høyder på 3+1 og 2+1 etasjer, kan dette bety opp til 1200m2 BRA ekstra, i forhold til Områdereguleringen. Dersom man forutsetter at leilighetene har en gjennomsnittsstørrelse på 75m2, og medregner fellesarealer, betyr dette minst 10-12 ekstra enheter.

Vi mener dette er et betydelig avvik, som ikke kan tillates.

6 Endret bekkeløp og forskyvning av vei

Illustrasjonen til planbeskrivelsen viser at planforslaget innebærer at sommerveien og bekkeløpet flyttes. Vellet er enig i at vei og bekk må vurderes i sammenheng, men påpeker at flyttingen er i strid med Områdereguleringen, og uten at det synes tilstrekkelig begrunnet. Flyttingen synes kun å medføre en økning av utbyggingsområdet innenfor FK4 og FK5, på bekostning av friområdet og naboene på østsiden av veien.

Vellet etterlyser en nærmere begrunnelse for dette.

7 Byggehøyder, bygningstetthet

Det fremgår av planbeskrivelsen pkt. 4.3.2 at maksimum kotehøyde for felt FK 4, er C+ 998,5 og for felt FK 5, C+ 1001,5. Dette er i samsvar med Områdereguleringen, og derfor noe Vellet støtter.

Resonnementet bak disse begrensningene; at ny bebyggelse skal underordne seg hotellet, at høydene gradvis skal trappes ned bort fra hotellet og at det skal være maks 4 etasjer (eventuelt 3 etasjer og innredet loft) på FK5 og maks 3 etasjer (eventuelt 2 etasjer og innredet loft) på FK 4, ble grundig utredet og behandlet i Områdereguleringen. Det er derfor ikke er grunnlag for å avvike fra dette.

Når vi presiserer dette, er det under særlig henvisning til planfremmers uttalelse nederst på s. 20 i planbeskrivelsen:

«Eksakte byggehøyder og plassering for de enkelte bygg fastsettes ved rammesøknad.»

sammenholdt med uttalelsen på s. 21:

«Flom-rapporten viser at utbygging av Karivollen (FK4 og FK5) kan gjøres på en trygg/flomsikker måte ***ved å heve terrenget*** [min uthevn.] *som anbefalt i rapporten».*

Vi forutsetter at maksimum kotehøyde ligger fast, uavhengig av eventuell terrengheving.

På bakgrunn av det vi oppfatter er en generell bekymring hos våre medlemmer; at bygningsvolumet blir for massivt, oppfordrer vi til en noe redusert og mer spredt bebyggelse, sammenlignet med det Områdereguleringen åpner for. Videre at det settes krav om å redusere fjernvirkningen av bebyggelsen (f.eks. varierende eller grønne tak, lavere bygg i utkanten av byggeområdet, variasjon i kledning m.v.)

8 Garasjeanlegget er overdimensjonert og i strid med Områdereguleringen

Planforslaget legger opp til p-plasser for enheter utenfor planområdet.

Vi påpeker at det per i dag er generelt god parkeringsdekning på Ustaoset. Det er kun i helt korte perioder i påsken (noen dager) at det kan være en underkapasitet. Dette kan bekreftes ved å sjekke historikken blant P-plassutleiere. Vi bemerker at Vellet, uavhengig av en eventuell utbygging, derfor ser på applikasjonsløsninger for utleie og bytting av faste parkeringsplasser, for å sikre en god ressursutnyttelse.

Det fremgår av planbeskrivelsen og bestemmelsene, at det skal bygges ca. 75 leiligheter og at det for disse vil være krav om 90 parkeringsplasser (75 x 1,2). Det legges imidlertid opp til å etablere «*biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum, samt p-plasser for leie/salg til omkringliggende eksisterende hyttebebyggelse*», jfr. forslaget til reguleringsbestemmelser § 4.7, andre ledd.

At det legges opp til en slik overkapasitet på FK4 og FK5 er slik vi forstår det ikke i overenstemmelse med Områdereguleringen:

I § 4.7 i Områdereguleringen står det at parkering i sentrum (for feltene FK 1-FK 6) skal samlokaliseres, og at det er krav om 1,2 plasser pr boenhet i fellesanlegg. Det står ikke at det i FK-feltene kan etableres parkering for andre enn de tilhørende boenhetene. Derimot er dette presisert i omtalen av feltene PI 1 og PI 2. Vellet mener dette må forstås slik at Områdereguleringen åpner for å etablere parkering for andre, kun på feltene PI 1 og PI 2, og ikke på FK-feltene.

Vellet bemerker også at en garasjekjeller av dette kaliber vil medføre en vesentlig økning av harde flater noe som vil kunne få store konsekvenser for et område som er så flomutsatt som planområdet og arealene rundt det er.

Områdereguleringens bestemmelser, §9.2, fastslår at før det kan igangsettes tiltak på område avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1-FK6, må det foreligge en vedtatt detaljregulering. Dette gjelder også for garasjeanlegget. Planforslaget har imidlertid ingen illustrasjoner eller detaljbeskrivelser av dette.

9 Flom

Det flommer hvert år på Ustaoset under snøsmeltingen, og dette påvirker alle i sentrum. Videre er det all grunn til å tro at dette blir et økende problem i årene fremover som følge av klimaendringene. Vellet vil understreke nødvendigheten av å utrede en helhetlig løsning for å håndtere denne situasjonen uavhengig av en utbygging på Karivollen. Under enhver omstendighet forutsetter vi at en slik utredning gjøres **før** en eventuell utbygging kan igangsettes.

10 Krav om lysplan

Planfremmer har i sitt forslag til detaljreguleringsplan, informert om at en lysplan vil bli utarbeidet. Vellet vil fremheve dette som et særskilt viktig punkt. En av de spesielt gode opplevelsene ved Ustaoset er nattehimmelen. Uavhengig av hvor på Ustaoset man har tilhørighet så er skuet utover vidda eller mot Hallingskarvet, kun opplyst av stjernehimmelen noe som blir meget høyt verdsatt. Med den type konsentrert utbygging som utbygger ser for seg må det være påkrevd med en dempet lysplan både ute og inne. Det er helt sentralt å unngå permanent belysning med mindre området er i bruk.

Som kommunen sikkert er kjent med, har problemet med lysforurensning fått økende oppmerksomhet den siste tiden. Her er det viktig at kommunen og utbygger er føre var. Vellet mener det må være et ufravikelig krav at en tilfredsstillende lysplan foreligger ved rammesøknaden.

11 Områder for idrett, lek og utgangspunkt for tur- og løypenett, Skarverennstraséen

Dette er forhold som opptar våre medlemmer. Vi er bekymret for at dette ikke er tilstrekkelig utredet. Det fremgår av planbeskrivelsen på s. 18 at

«Utbygger har igangsatt dialog med Geilo Idrettslag med hensyn til arena for idrett/lek på Ustaoset, samt arena/målområde for Skarverennet.»

Hva dette nærmere innebærer, fremgår ikke. Vellet forutsetter at disse forhold blir avklart og løst på en tilfredsstillende og for utbygger bindende måte, før eventuell igangsettings-tillatelse gis.

12 Adkomst øvrige hytteveier og snøbrøyting

Vellet påpeker at det må sikres god adkomst til øvrige eiendommer under hele byggeperioden.

13 Samferdsel og trafikale forhold

Styret har registrert at Statens Vegvesen har sendt inn en innsigelse, og vi støtter deres uttalelse. Vi etterspør også tryggere sykkel- og gangvei langs RV7 i retning både Geilo og Haugastøl. Det er viktig å legge opp til et skifte mer bort fra motorisert ferdsel til og fra sentrum. Denne utbyggingen må ikke forverre fri og trygg ferdsel.

14 Rekkefølgebestemmelsene

Vi vil presisere viktigheten av at rekkefølgebestemmelsene i Områdereguleringen følges, og at alle kravene må være oppfylt før det kan gis *igangsettelsestillatelse*.

USTAOSET VEL

15 Tidsramme anleggsfase

Vi antar at dette vil bli nærmere definert i en eventuell rammetillatelse, og slik at Ustaoset sentrum ikke forblir en byggeplass i uoverskuelig fremtid.

Med vennlig hilsen
Foreningen til Ustaoset Vel

Ellen Cathrine Rasmussen
styreleder

Ustaoset vel, post@ustaosetvel.no
NVE region sør, rs@nve.no
Statsforvalteren i Oslo og Viken, sfovpost@statsforvalteren.no
Viken fylkeskommune, post@viken.no
Statens vegvesen, firmapost@vegvesen.no

Det vises til forslag til detaljregulering for Karivollen for offentlig ettersyn sendt 20.08.2021. Formålet med planen er å bygge ut feltene FK4 og FK5 for konsentrert fritidsbebyggelse i områdeplanen for Ustaoset.

På vegne av eierne av g.nr/b.nr 52/32, som etter vår mening vil være de som blir aller mest berørt av en slik utbygging, ønsker vi å fremsette følgende klage med tilhørende merknader til de foreslåtte planene.

Karivollen Utvikling AS skriver i sin planbeskrivelse under kap 2, pkt 2.2 "Jernbanen ligger på en høy fylling langs RV7 og hindrer kontakt/utsikt fra nedre del av planområdet mot Ustevann. Det er først når man kommer opp over jernbanens høyde at man får utsikt over Ustevann og at fjellandskapets fantastiske kvaliteter vestover."

Ved den massive utbyggingen av Karivollen som planene beskriver er det nettopp denne utsikten og fjellandskapets fantastiske kvaliteter (for å bruke Karivollen Utvikling AS sine ord) som utbyggerne vil frarøve oss.

En så massiv utbygging som det her planlegges for vil ødelegge den utsikten som var grunnen til at familien bygget en hytte der på starten av 1900-tallet, og at også senere generasjoner har trivdes på vår familiehytte.

I mange år var Karijordet en idyllisk beitemark. I de siste tiårene har det vært trist å se at jordet har vært en stygg lagerplass for bl.a. hauger med stein og pukk. og at store anleggsbiler har bråkt og støvet rett ved vår hytte.

Vi er positive til en forskjønnelse og kan være positive til en ny, spredt, lav bebyggelse ved vår hytte, men vi vil ikke akseptere at utbyggere skal få godkjent en massiv, høy bebyggelse som forringer akkurat de kvalitetene som andre eiere har satt mest pris på i mer enn hundre år - kun for at utbyggerne skal få sine ønsker oppfylt.

Utbyggerne har allerede tydelig vist at de ikke tar hensyn til oss som blir mest berørt, fordi de ikke engang har tegnet inn siktlinjer mot Ustevann og Hardangervidda for de berørte hytteeierne.

Vi mener det er galt å bygge en så konsentrert fritidsbebyggelse innenfor et område med spredt fritidsbebyggelse. Vi kan heller ikke se at områdeplanens planbeskrivelse har lagt opp til dette.

Et moment er utnyttelsesgraden/tettheten, som vi mener vil være altfor høy for et slikt område. Den planlagte utbyggingen vil stå i sterk kontrast til den karakteristiske hytte og stølskarakteren på Ustaoset, noe som gjør seg særlig gjeldende hva gjelder mønehøyde som vil sperre for all utsikt mot Ustevann for oss. Vår hytte ligger på om lag 1000 meter, og mønehøyden for den nærmeste planlagte huset/leilighetskomplekset er på 1001,5 meter. Men som utbygger skriver i planbeskrivelsen så vil "Eksakte byggehøyder og plassering for de enkelte bygg først fastlegges ved rammesøknad." Dette gjør det dermed umulig for oss å vite om dette vil bli de endelige høydene som beskrevet, og da noen meter fra eller til her vil være svært avgjørende, kan vi ikke

forstå at man kan gå videre med et sånt utgangspunkt. Vi ønsker sterkt å fortsatt ha utsikt fra bakkenivå.

Vi klager altså på at utbyggingen blir for omfattende, at byggene vil bli for høye og at det ikke er lagt opp til siktlinjer for hytteeierne mot Ustevann og Hardangervidda.

Utbyggere har i over 20 år ønsket å bygge ut dette området med en tett og høy bygningsmasse. Vi håper at dette blir siste gang vi må sende en klage til Hol kommune for å få stoppet utbyggeres vedvarende forsøk.

Ustaosets fortrinn stammer fra kulturlandskapet og balansen mellom bebyggelse og natur. Det er politikerens rolle å sikre at dette bevares også for fremtiden.

På vegne av eierne av g.nr/b.nr 52/32

Håvard Hegna

Til Hol Kommune
postmottak@hol.kommune.no

Ustaoset 3 oktober 2021

MERKNADER TIL DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN 52/535, USTAOSET

Karivollen er trolig grøftet myr som ble brukt til beite og gras under Osheim (52/25). Siden har vollen ligget som et åpent friområde for lek og aktivitet, men også som passasje for folk og biler til 100 hytter langs Osestølvegen, administrert av Ustaosvegane Veilag, og som scootertrase og oppkjørt skiløype v/Ustaoset Vel om vinteren. I tillegg fungerer vollen som fordrøyning av flomvann. Om dette området fylles med garasjer og fritidsblokker vil det få følger for arealbruk og logistikk i resten av Ustaoset sentrum. Betong og tette masser gjør også at flomvann flyter raskere. Det vil få følger for områdene rundt som ikke kan overses.

Jeg er direkte berørt av utbyggingsplanene både privat og i næring.
Boligen min 52/40 grenser til Karivollen mot sør og deler av tomta blir beslaglagt til avkjøring fra Rv7. Næringen min består i utleie av hytter og vinterparkering. Jeg leier ut 7 hytter hvorav 5 er innenfor områdereguleringen, øvrige med adkomst via Ustaosvegane. Hol Kommune stiller krav om vinterbrøytede p-plasser. Jeg leier ut 18 faste p-plasser, og opp mot det dobbelte i høysesong.

Ved enhver anledning har jeg sagt at min eiendom er tatt inn i detaljreguleringen for Karivollen ved en feiltakelse, altså ikke med mitt samtykke.

1. DELTAKELSE OG ENGASJEMENT

Det er flere parter ved behandling av kommunale reguleringsplaner. Jeg deltok i et brukerforum på vegne av fastboende ved utarbeidelse av områdereguleringen. I tillegg deltok representanter for Ustaoset Vel, aktuelle utbyggere og representanter for kommunen

Etter det har jeg fulgt saken nøye og jeg forundrer meg over at rettigheter, bekymringer og konsekvenser som løftes fram av fastboende, hytteeiere og myndigheter blir forsøkt bagatellisert. Planforslagene legger viktige premisser for infrastrukturen og utviklingen i sentrum uten at ansvarsforholdene er klarlagt. Ustaoset er et lite og skjørt samfunn, vi kan ikke la Karivollen styre dette. Hol Kommune påtar seg en stor risiko og ansvar ved å godta dette planforslaget som skyver vanskelige ansvarsforhold over på naboer og fellesskapet.

2. KONSEKVENSER FOR USTAOSET

Konsekvensene av den planlagte utbyggingen er for dårlig utredet; både når det gjelder tap av natur- og kulturmiljø, økt trykk på områdene rundt, og de følgene som planene har for naboeiendommer, infrastruktur og samfunnet på Ustaoset. Flere infrastrukturelle tiltak er umulig å ta stilling til da de er unøyaktige, fortsatt er *under utredning* og/eller *i drøftelse* med Hol Kommune.

Etter krav ved første 1. gangs behandling i 2020 ble det laget en oversikt som viser omfang og antall enheter på Ustaoset. Oversikten skulle legges til grunn ved vurdering av planens miljøkonsekvenser. Jeg kan ikke se at oversikten er kommentert. Oversikten som ble laget er dessuten feil, da det ene leilighetskomplekset med over 30 leiligheter er utelatt.

3. AREALFORMÅL, BYGGEGRENSER OG GARASJEANLEGG

Planforslaget viser en intensjon om å fylle Karivollen 52/535 med fritidsblokker og garasjeanlegg med mur rundt. Infrastruktur blir skjøvet til naboeiendommer. Som nabo mot sør (52/40) ber jeg om at min eiendom holdes utenfor planområdet. Jeg kan ikke akseptere at tiltak som gjelder Karivollen blir lagt til min eiendom uten min tillatelse.

Alle tiltak, også garasjeanlegg og støttemurer, må vises på kart og overholde avstandskrav. Terrenget må ikke heves på en måte som gjør at min eiendom/næring får en urimelig nivåforskjell med de ulemper det medfører for adkomst, parkering, snøbrøyting/lagring og ikke minst flomvann.

Størrelsen på garasjeanlegget må nedjusteres ihht bestemmelse i områdeplan og sikres grundig mot brann. Høyder må være absolutt ihht vedtatte koter i områdeplan. Både garasjeanlegg og bekk mangler arealformål. Det er uklart hvordan utnyttelsen er beregnet.

4. VANN OG AVLØP

Det sies at Ustaoset sentrum er som en sveitserost. Jeg er bekymret for at flere nye borehull vil få konsekvenser for eksisterende vannkilder. Ifølge rådmannen har kommunen leveringsplikt for fastboende. Jeg ber om at utbygger eller Hol Kommune tar alle kostnader som måtte påløpe ved et eventuelt bortfall, eller redusert kvalitet på min vannkilde, som følge av at det bores nye grunnvannsbrønner for å forsyne Karivollen.

Kommunal avløpsledningen fra vest går over Karivollen og må sannsynligvis legges om ved utbygging. Mine eiendommer, 52/40 og 52/24, er koblet til en felles kum på 52/24. Ledningen fra kum på 52/24 til kum i grensen mellom 52/40 og 52/535 er kommunal. Jeg ber om at utbygger får krav om å dekke eventuelle kostnader ved omlegging av avløpsledningen som berører meg, og samtidig påser at det blir tilstrekkelig fall uten bruk av pumpe.

5. FLOM – ET ALVORLIG PROBLEM

Jeg kan ikke se at det sies noe om flomsikring av Ustaoset sentrum, kun at Karivollen blir sikret med hevet terreng og murer. Men vannet skal jo fram!

Flomproblemene består ikke først og fremst i at det danner seg en innsjø på Karivollen slik rapporten fra Hydrateam antyder. Derimot er det hurtig snøsmelting som gjør at vannet renner over og ut mot laveste punkt i sentrum som er området rundt butikken og Rv7. Dit kommer det også vann fra øst som til en viss grad holdes under kontroll ved at kommunen rykker ut og setter i gang opp mot 3 pumper for å få vannet ut i Ustevatn.

De årlige flommene får altså konsekvenser utenfor selve planområdet og vil få store følger ved en eventuell 50, 100 eller 200-årsflom. Ved å bygge murer, flytte bekken og åpne den helt ut forbi Hallingskarvet Appartement skyves problemer over på naboeiendommene.

Flomproblemet må løses med økt kapasitet ut i Ustevatn før igangsettingstillatelser blir gitt.

Illustrasjonene for kulvert, VA-plan og plan for slukkevann er unøyaktige og delvis feil. Løsninger for disse viktige infrastrukturelle tiltakene er vesentlige og må måles inn nøyaktig og avklares med grunneiere utenfor planen før detaljreguleringsplanen kan vedtas.

6. BILFRIE TUN OG SKILØYPER NED I SENTRUM

I planbeskrivelsen står det at det er viktig at adkomst til p-hus skjer helt nede ved hotellet slik at man etablerer bilfrie tun om sommeren og tilrettelegger for skiløyper helt ned til hotellet/forplassen om vinteren. Hva betyr egentlig bilfrie tun? Hvilke veier skal brøytes? Og hva med skiløypene? Blir det plass til møtende biler, snøscootertransport, lekende barn og skiløpere på en gang? Hva om det oppstår brann (i elbiler!) i garasjeanlegget? Det må settes av nok plass og tydeliggjøres hvordan det er tenkt på plankart og i bestemmelsene.

7. AVKJØRING FRA RV7 OG OSESTØLVEGEN

Opparbeiding av sikker avkjøringer fra Rv7 er et krav fra Statens Vegvesen som jeg støtter. Det betyr at deler av min eiendom 52/40 blir beslaglagt til avkjøring. Da områdereguleringen ble vedtatt ble det bestemt at avkjøringen skulle legges i grensa mot 52/59.

Detaljreguleringen kommer nå med nytt forslag som splitter min eiendom uten min godkjennelse. Siden det fortsatt ikke er tatt noen endelig avgjørelse i dette spørsmålet krever jeg å bli tatt med ved drøftelser av løsning slik at vi kan få en sikker og omforent løsning til beste for alle brukerne.

Avkjøringen og Osestølvegen fram til Karivollen 52/535 bør ikke «eies» av detaljreguleringsplan for Karivollen. Avkjøringen er først og fremst avkjøring til Osestølvegen med 1 bolig, 100 leiligheter og mer enn 100 hytter administrert av Ustaosvegane Veilag. Nye leiligheter med tilhørende garasjeanlegg på Karivollen kommer i tillegg og må etter min mening innordne seg vedtektene i Ustaosvegane Veilag for bruk, drift og vedlikehold.

Som nabo, fastboende og eier av grunnen til både avkjøringen og vegen fram til Karivollen, er jeg bekymret for trafikken og den generelle ferdselen gjennom området. I planforslaget står det at det er teoretisk mulig å kjøre på innsiden av riksveien til avfallskontainere, butikk, kiosk og andre servicebedrifter i Nyestølvegen. Det er nærliggende å etterspørre også en praktisk mulighet slik at man slipper å kjøre ut på riksveien for å levere søppel, handle eller annet. Burde det endelig etableres en internvei slik som forutsatt i tidligere plan?

Utbyggingen gir økt trafikk og skal etter min mening ikke få igangsettingstillatelse før rekkefølgebestemmelsen om sikker avkjøring er etablert. Hvis overordnet områderegulering er for dårlig, er det den som må endres siden de fleste brukerne er utenfor detaljplanen.

8. RIKTIG REKKEFØLGE

I regler om **rekkefølgebestemmelser** fremgår det at det i reguleringsplan kan settes krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av «tiltak» etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert. Bestemmelsene skal også ivareta hensyn og interesser utenfor planområdet.

Garasjeanlegget vil legge premisser for logistikk, samferdsel og infrastruktur. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på 52/535 må rekkefølgebestemmelsene være etablert og viktig infrastruktur må være avklart og tilrettelagt på egen tomt. Tiltak som får konsekvenser for interesser utenfor egen eiendom, må spesielt hensyntas.
Det må lages regler for når det kan utføres støyende arbeider, f.eks. ikke kveld og natt og ikke i helger og ferier. Pigging må ikke tillates på området.

9. OPPSUMMERING

Følgende forhold som gjelder meg og min næringsvirksomhet må bli ivaretatt:

a) **Tiltak som gjelder Karivollen må ikke legges til min eiendom uten min tillatelse, pkt 3**
b) **Terrenget på Karivollen må ikke heves på en måte som er til ulempe for meg, pkt 3**
c) **Utbygger må dekke kostnader ved bortfall, eller redusert kvalitet på vannkilde, pkt 4**
d) **Utbygger må dekke evt. kostnader ved omlegging av avløp som berører meg, pkt 4**
e) **Det må settes av nok plass for mine kunder/leietakere for trygg passering over Karivollen på vei til og fra hytta til fots, på ski, med snøscooter og med bil, pkt 6**
f) **Jeg må bli tatt med ved drøftelser av løsning på avkjøring fra Rv7 til Osestølv, pkt 7**
g) **Min bolig 52/40 (med boplikt) og utleiehytte 52/24 (næring) blir liggende på en øy med Rv7 og jernbanen på den ene siden og høye fritidsblokker på den andre siden og gjør at verdien blir sterkt forringet.**

Til sammen viser ovennevnte at planen slik den er lagt fram ikke er moden for å vedtas. Planen avviker fra intensjonene i områdereguleringen på flere områder, det gjelder endring av bekken, arealformål, byggegrenser, lekeområder, antall p-plasser, flomsikring og trygge og sikre trafikkforhold og avkjøringer fra Rv7 gjennom Ustaoset sentrum. Planen må utdypes og avklares på flere områder, og konsekvensene må kartlegges på nytt før planen kan legges ut på ny høring. Mye tyder også på at enkelte punkt i områdereguleringen burde endres og utdypes før ny behandling av detaljreguleringsplan for Karivollen. Oppsummert reiser et planforslag med så mange uavklarte konsekvenser for omgivelsene et berettiget spørsmål om ikke planen bør underlegges konsekvensutredning.

Hol Kommune påtar seg en betydelig risiko og et stort ansvar ved å gå inn for et planforslag som skyver kostbare, uklare og vanskelige ansvarsforhold over på naboer og egentlig hele sentrumsområdet på Ustaoset.

Vennlig hilsen

Gro Vindegg

Tel.: 93480791 E-post: gro.vindegg@gmail.com

Hol kommune

Postmottak@hol.kommune.no

Bergen, 30.09.2021

Merknader til reguleringsplan for Karivollen, Ustaoset. Hol kommune

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Karivollen, mottatt 23.08.2021.

Ustaoset Vannforsyning sa, som levere vann til de 4 boenheter (Hallingskarvet Apartment, Ustaoset Apartment, Ustaoset Resort og Borettslaget Ustaoset Hotell i alt ca 135 leiligheter + restaurant delen og svømmebasseng) ønsker at uttrykke bekymring for vannforsyningen i den sentrale del av Ustaoset, hvis Karivollen utbygges som skissert.

I forbindelse med ombygningen av Hotellet til leiligheter i 2006/2007 viste det seg at eksisterende vannforsyning fra egne brønner var utilstrekkelig og kvaliteten på vannet ikke tilfredsstillende. Man gikk derfor sammen og etablerte Ustaoset Vannforsyning SA med det formål at oppbygge et mer sikkert vannverk. Vannverkets kapasitet (max ca 140 m3 pr døgn) dekker i dag det løpende vannforbruk, men har problemer med at dekke behovet ved fullbelegning i f.eks ferie uke og påsken. Vannkvaliteten er bakteriologisk OK, men vi får jevnlig en del partikler med opp fra grunnvannet, især når der er mange folk på Ustaoset og dermed stort trekk på grunnvannet. Vi er derfor i gang med å investere i et partikkelfilter. Etter kommunens nye brønn kom i gang har vi også merket endringer i tilsiget til vår brønner.

Den skisserte vann løsning for Karivollen med egne nye brønner (3 til 4 stk) vil øke belastningen på grunnvannet under Ustaoset sentrum og sannsynligvis gi eksisterende brønner problemer. Med fult utbygget Karivollen vil behovet for vann i ferieperiodene bli minst fordoblet i forhold til i dag.

Vi forventer at før tillatelse til utbygning gis må der gjennomføres en geologis undersøkelse om der er grunnvann nok i hele området «Ustaoset sentrum» til at klare en fordobling av vann forbruk.

Alternativt etablerer Hol kommune et sentralt vannverk med rensning, som forsyner hele sentrumsområdet og hvor vann kan hentes fra brønner og/eller ledning fra Ustavannet. Dette vil samtidig sikre tilførsel av vann til brannslukning i hele sentrumsområdet. I dag er det kun «Hotellet og Resortet» som har buffertank for brann i hele sentrum.

Med vennlig hilsen

Ustaoset Vannforsyning SA

Ulrik Bertelsen

Mail: ujb.msb@gmail.com

Attention : Guttorm Edmann Jørgensen
Hol Kommune,
Plan og utvikling
Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Innsender:

Anne Margrethe og Christian Kongsli
Skogfaret 2 , 0382 , Oslo
E mail : christian@kongsli.com
Telefon. . 930 35341

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av detalj reguleringsplan for Karivollen i brev fra Hol Kommune datert 20 August mottatt i slutten av August 2021. Videre vises til vår e mail datert 26 oktober 2020
med bakgrunn og vår klage med 4 hovedpunkter og krav som må oppfylles om Usta eiendom planer om utbygging av Karivollen bekreftet mottatt 6 November 2020 i email av Ingrid Olsen Tormodsgard@holkommune.no

Vi er eiere av en av de eldste hyttene på Ustaoset med Gnr/B.nr 52/31 - Osestølvegen 42, 3593 Ustaoset,

Tomten og den eldste delen av hytten ble kjøpt av familien Vindegg i 1910. Den opprinnelige hytte delen var en gammel støl på omkring 50 m2 med sove kammers stue og kjøkken og hems etter sigende slutten av 1700 tallet
som stod på Vindegg familens eiendom på Kvisla ble fraktet opp og satt På tomten på Ustaoset. Tomten og hytten ligger omkring 70 meter ovenfor Karivollen med flott utsikt utover Ustevannet og mot Ustetind og Usteberget og vidda.
Min morfar kjøpte hytten og tomten i 1932 og bygget ut hytten med plass til sine fire barn. Vi overtok ved kjøp hytten i 1990 og gjorde en fullstending renovering og utbygging over to år og boret etter vann og med vann og kloakk ledning
Fra hytten og ned til Karivollen og tilknyttet den gang ledningsnett øst for hotellet.

Tomten grenser til hyttene til Leegaard (nu kjøpt av Ole J Sunde) og Hegna nedenfor oss. - og øst til Hegstad .

Vi har følgende kommentarer og krav endringer og om at rekkefølge bestemmelser følges og kommentarer

Punkt 2.2 i forslag til Regulerings bestemmelser - detalj regulering av Karivollen datert 10.5 2021

(i) Det vises til at Ustaoset sentrum er generelt nedslitt og i forfall. - deg foreslås at man begynner med å rette opp dette med forbedring og oppgradering som del av arbeidet
(ii) areal foran hotellet - risiko. - ordnes først

(iii) sentrum mangler urbane kvaliteter - alle mangler besørges utført

2.5 Adkomst forhold
Rekkefølge. - må være gjort før bygging starter og adkomst til Karivollen utføres

2.7 vann og avløp og el kabler
- mangler kapasitet - kun teoretisk kapasitet
Drikke vann. . ikke tilstrekkelig
- renseanlegg - bare teoretisk
- spillvanns problemer

3.2 Varsling liste
Vi står ikke oppført på listen - selv om vår hytte 52/31 er inntegnet på kartet

Side 11 Plankart kommentarer - Høyder
Møne høyder må forholde seg til nuværende regler. - Det er ikke akseptabelt at kote høydene er justert opp i forhold til nuværende områdeplan med å vise til at det trengs for å tilpasse utnyttelse og byggtekniske forhold

Ei heller anvende et gjenomsnitt der høyere bygg går utover fast satt møne høyde og noen er under.

4.3.1 Karivollen areal
Med høydene blir det vesentlig høyere utnyttelse

4.32 Karivollen høyder

Vi protesterer mot de Foreslåtte økning som ovenfor i tillatt kote høyde for FK 4 og. I forhold til område planen - max høyder holdes innenfor 998.5 for FK 4 og 1001,5 for FK 5

Selv med 6.5 m og 2.5 etasje kommer bygg på 452/41 med mønehøyde på 1007.5 samme som Hallingskarven Appartement og Resort . Dette vil resultere i at vi ikke ser noe av Ustevannet og knapt Ustetind

4.4 Flomsikring og garasjen
Det syntes som at det er alt for lav margin med kun 998.5 - med stor risiko for vann renner inn i garasjen

4.4. Avløp
Kapasiteten må økes- avløps ledning for Ustaoset Avløp sies må flyttes. - alle kostnader for utbyggerne

4.16 Utbygging konsekvenser
Alle 11 punktene under postene 1 og 2 og 3 skal bekostes på forhånd før bygging av garasjen og hytter

4.17 Rekkefølge krav

1. Som oven for - alle krav under 4.16 må være utført og fullført og godkjent FØR bygging av garasjen starter

2. Ingen bygg over baken starter før garasjen er ferdig og testet og godkjent .Det bør gå minst 2 år for å være sikker på at den er tilstrekkelig sikret for flom og godkjent

3. Videre må all finansiering være på plass før utbygging av hvert trinn starter - og med gjenomføring garanti fra 1 klasses bank

4. Avklaring av håndtering av punkt 4.18 - masse håndtering. - med erfaring fra 2019 / 2020 ble ikke regler overholdt og tids frister fra kommunen - om ikke overholdes må det kreves umiddelbar stopp og
Dag mulkt som merkes

5. Tidsplan

Hva er tids plan for gjenomføring av hver fase ?
Tilrette legging av veier og
Sprengingning og graving og forberede og konstruksjon og ferdigstillelse av garasjen
Videre tilrette legg for bygging av leiligheten e og bygging av 70 til 80 leiligheter og en rekke bygg

Ute sikker finansiering garantert av bank med stor margin for sannsynlige kostnads overskridelser på plass risikerer man at det hele stopper opp med et stort krater i bakken på Karivollen

Vi ville sette pris på at vi blir inkludert og kan få møte med saksbehandlerne om planene da vi er en av de nærmeste hyttene som vil bli betydelig rammet av utbyggingen som kan ta mange år og med fare for at de går tom for midler og aldri
Blir skikkelig gjenomført. - med det sørgelige resultat at det blir et enda tristere sentrum i på Ustaoset .

Med vennlig hilsen

Anne Margrethe og Christian Kongsli

Hol kommune - Postmottak@hol.kommune.no

Synspunkt – Forslag detaljplan Karivollen – Offentlig ettersyn

Innledning

Vi, Sameiet Hallingskarvet Appartement, gnr/bnr 52/547, har mottatt for uttale overnevnte forslag til detaljplan og er direkte berørt av forslaget til plan.

Sameiet Hallingskarvet Appartement består av 34 fritidsleiligheter og ett næringslokale, og er nærmeste nabo øst for prosjektet Karivollen. Vårt bygg har utgang fra skibod på fasade vest rett mot Karivollen og har hovedinngang mot syd på byggets sydvestlige hjørne. Adgang til byggets tekniske anlegg er ved siden av inngang til skibod. Sameiet har tinglyste parkeringsretter på 52/59 og 52/641.

Utbyggingen vil påvirke Sameiet Hallingskarvet Appartement i hovedsak på følgende hovedpunkter:

- Trafikk og støy
- Flom og flomsikring
- Prosjektets omfang, plassering og volum

Generelle kommentarer til planen

Planbeskrivelsen er upresis og overraskende lite orientert i beskrivelsen av naboforhold. Sameiet Ustaoset Resort er på gnr/bnr 52/641, Sameiet Hallingskarvet Appartement er på gnr/bnr 52/547. Gnr/bnr 52/59 er arealet rundt bygningsmassen eid av Ustaoset Park AS.

Bekrivelse av planen er gjennomgående feil i sine benevnelser av overnevnte slik at en del av beskrivelsene blir direkte feil og upresis. Vi forventer at planbeskrivelsen revideres slik at benevnelsene blir korrekt. Videre kan det synes som at man ikke har tatt inn over seg at den gamle hotellkroppen består av tre separate sameier/borettslag, med separat infrastruktur og forskjellige behov. Spesielt rundt behandling av flytting av bekken og ny kulvert kan det synes som at man ikke er klar over at Hallingskarvet Appartement har både hovedutgang, tekniskrom og skibod som ligger helt inntil den foreslåtte nye traseen til bekken. Utfra forelagte dokumenter er forholdet til Hallingskarvet Appartement som nabo ikke tatt med i noen av analysene og vurderingene.

Eksempler fra planbeskrivelsen, med kommentarer:

2.2
Området grenser inn mot Ustaoset Park, Sameiet Hallingskarvet Appartement og Sameiet Ustaoset Resort. Benevnelsen Ustaoset Resort på hele bygningsmassen er feil.

Sentrumsarealene ligger foran Sameiet Hallingskarvet Appartement og Borettslaget Ustaoset Hotell, og beskrives best som 52/59 eid av Ustaoset Park AS

2.3
Ta med «vest for Sameiet Hallingskarvet Appartement.»

2.5
Der er ingen kjørevei vest for Ustaoset Resort. Veien ligger vest for Sameiet Hallingskarvet Appartement. Sameiet Hallingskarvet Appartement har også adkomst via denne veien.

4.1, andre avsnitt.
Sameiet Hallingskarvet Appartement mangler. Spesielt med beskrivelse av flomsikring er det viktig at planen er presis og har tatt hensyn til nabobyggene.

4.1 fjerde avsnitt.
Servicetilbudet det henvises til er bortfalt for flere år siden, så dette må tas ut av beskrivelsen.

Vi ber om at alle forhold som påvirker naboforhold (trafikk, flom, støy, rømningsveier mv.) mot øst analyseres og dokumenteres på nytt med utgangspunkt i at det er flere enheter med egne behov.

Andre merknader til detaljplan:

Grøntarealer
Foreslåtte bekkedrag benytter store deler av GF1, noe som vi ser som en stor mangel i planen. Deler av grønt området «forsvinner» siden bekken dekker det det ene av kun tre grønne områder. GF1 blir i praksis bekk, bro og mur/sikring og vil i liten grad kunne brukes til lek og og skitrase, tvert imot må den delvis sikres for å forhindre dette. GF2 og GF3 er svært begrenset i forhold til områdets størrelse, så et «bortfall» av GF1 får stor betydning for samlet grøntareal i området.

Vi mener det må legges mer vekt på at skiløypen kan ha en større bredde og et tilgjengelig sideareal i dette sentrale området. Byggegrensen i FK4 og FK5 bør derfor trekkes lenger bort fra vegen, samtidig som vei og bekk må flyttes vestover. Vi etterlyser også en tydelig illustrasjon som viser tiltenkt løypeareal i sentrum (utenom Skarverennet).

Flomsikring
Bekken som går gjennom planområdet går nesten årlig utover sine bredder ved snøsmeltingen om våren, og noen ganger også om høsten ved kraftig nedbør. Ved en normal flom får vi vann inn i foaje og skistall, og det er akutt fare for undergraving av bygget med risiko for setningsskader. Vi iverksetter årlig forebyggende tiltak som bygging av voll utenfor vår skistall og mot syd slik at vannet ledes forbi bygget.

Områdeplanen har satt rekkefølgekrav om at forholdene må være dokumentert løst før ny bebyggelse i de berørte områder kan tas i bruk, jf. § 10.5. Etter vår vurdering er dette ikke løst i foreliggende planforslag, på grunn av mangler ved:

1. Hydrologisk beregningsgrunnlag, valg av dimensjonerende flom og flomberegning
2. Stor usikkerhet vedrørende kapasitet på dagens kulvert under rv. 7/jernbanen
3. Foreslåtte løsning krever tiltak utenfor planområdet, og planen gir derved ikke hjemmel til å gjennomføre tiltakene.
4. Ingen vurdering av geotekniske forhold, og reduksjon i fordrøyningsareal på flomsletten

Totalt sett gjør ovennevnte mangler at usikkerheten i forhold til forslaget til løsning på flomsituasjonen blir svært stor, og kan ikke vurderes som dokumentert løst, jf. rekkefølgekrav § 10.5 i områdeplan for Ustaoset. Det påløper kommunen en stor risiko og ansvar ved å akseptere foreliggende planforslag med foreslåtte løsninger, da det kan medføre forverret flomsituasjon for omkringliggende bebyggelse. En plan for flomsikring av området må inkludere bedret kapasitet i kulvert mot Ustevann, og må være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak på områdene FK4 og FK5.

Vedrørende hydrologisk beregningsgrunnlag
I utredning av flomforholdene fra HydraTeam, datert 18.desember 2020, legger flomberegningen til grunn at dimensjonerende flomstørrelse for nedbørsfeltet vil inntreffe ved styrtregn. På Ustaoset er det imidlertid i hovedsak under snøsmeltingen de største flommene forekommer, og beregnede flomstørrelser er derfor mindre relevante. Vannføringen ned mot sentrum kan da øke svært raskt når en snødemning lenger oppe i terrenget gir etter for vannet bak.

Under vårflommene er det ofte betydelig mengde snø på flomsletten, som påvirker flommens faktiske utbredelse. En teoretisk beregnet flomslette basert på innmålt terreng kan derfor være langt unna faktisk situasjon. I praksis vil hardpakket snø i skiløypen som er planlagt på Osestølvegen fungere som en flomvoll på vestsiden av bekken, og gi smalere flomsone og økt vannstand for eiendommene på østsiden. I den teoretiske utregningen er det isteden lagt til grunn at Osestølvegen skal være en del av flomløpet. Vi etterspør en mer reell flomberegning, der det fortsatt ligger snø i terrenget og skiløype på Osestølvegen.

Vedrørende kapasitet på dagens kulvert under Rv 7 og jernbanen

Vi stiller spørsmål ved om det er forsvarlig å tillate utbygging på Karivollen så lenge det råder stor usikkerhet om reell kapasitet i eksisterende kulvert under rv. 7/jernbanen. Etter vår vurdering er det en stor risiko for kommunen å tillate en slik løsning.

Det fremgår tydelig av rapporten fra HydraTeam at det er kapasiteten i kulverten mot Ustevann som er hovedårsaken til flomproblemet i området. Det fremstår derfor åpenbart at flomproblemene ikke vil være dokumentert løst uten at løsningen inkluderer krav om utbedring av denne kulverten. Dette rekkefølgekravet påhviler utbyggingsområdene FK3, FK4 og FK5, uavhengig av hvilken aktør man mener skal gjennomføre tiltakene. Vi vil samtidig påpeke at viktige flomsikringstiltak ikke er egnet til å løses ved å inngå en utbyggingsavtale med kommunen (såkalt «sikret gjennomført»), uten at tiltakene samtidig blir fysisk gjennomført slik §10.5 forutsetter.

Vedrørendende behov for tiltak utenfor planområdet

I foreslåtte løsning for flomproblemene, er det behov for flere tiltak utenfor planområdet for Karivollen. Deler av bekken vil gå utenfor plangrensen, samt at det vil bli behov for flomvoll/heving av terreng øst for bekkeløpet. Det det foreslått terskeldam oppstrøms, som vil gi endret bekkeløp også ovenfor planområdet. Videre er bekken vesentlig flyttet, selv om områdeplanen lukker for dette. Bekken forlenges og traseen flyttes til å ligge nesten helt inntil Sameiet Hallingskarvet Appartement utenfor utgang fra skibod og teknisk rom. I områdeplanen er lengre oppe i vassdraget lagt inn byggegrenser i forhold til bekken. Lengre nede i vassdraget er det ikke lagt inn slike grenser siden områdeplanen uansett lukker for flytting av bekken. Fra områdeplanen: « Byggegenser er vist i plankartet. Trasé for idrettsarrangement er i området FRI_1 og FF_6, FK6 og FF_2 sikret med byggegrenser. Det er lagt inn byggegrenser mot eksisterende bekkedrag. Etablering av bebyggelse nærmere bekkens ytterkant enn 15 meter (større bekkedrag) og 5 meter (mindre bekkedrag), er ikke tillatt. «. Vår vurdering er at da er også intensjonen i områdeplanen at bekken heller ikke kan flyttes tilsvarende i forhold til eksisterende bygg, men at dette ikke beskrives i områdeplanen siden planen uansett ikke åpner for flytting av bekken.

Vi stiller spørsmål ved hjemmel til å gjennomføre disse tiltakene. Etter vår vurdering kan man ikke hjemle tiltakene i områdeplanen, så lenge løsningene avviker fra denne planen. Oppfylling av masser er også søknadspliktig etter pbl. § 20-1, samt at det foreligger plankrav på arealene.

Områdeplanen gir dermed ikke hjemmel for gjennomføring av nevnte tiltak, og vi etterspør en løsning der tiltakshaver benytter eget areal for å løse flomproblemene. Viser i den sammenheng til at elven i områdeplanen er fastsatt å ligge på vestsiden av Osestølvegen, gjennom område FK4 og FK5, rev. figur 18 på side 39 i planbeskrivelsen for områdeplan for Ustaoset sentrum fra 2013.

Etter vårt syn må bekkeløpet fremgå av plankartet, især i en detaljplan, slik at det er lettere å lese intensjonen i planen ut av plankartet. Da fremgår det også tydeligere hva som blir avviker fra områdeplanen.

Reduksjon i fordrøyningsareal

Etablering av garasjeanlegg tett inn mot nytt bekkeløp vil i vesentlig grad redusere kapasiteten til fordrøyning i dagens flomslette. Videre vil utbyggingen gi flere harde flater, og raskere avrenning. Dette forskyver flomproblemene til andre deler av flomsletten.

Terrenghevingen som er foreslått i planområdet vil videre medføre at Karivollen-området mest sannsynlig vil ligge på flomsikker høyde. Omkringliggende bebyggelse vil dermed få en økt flomrisiko.

Vi etterlyser også at en oppdatert hensynssone for flomfare tegnes inn på plankartet, jf. anbefaling fra vassdragsteknisk konsulent, Hydrateam.

Flytting av bekken til utenfor Sameiet Hallingskarvet Appartement

Å flytte bekken med tilhørende mur, helt inn til vårt bygg, vil påføre oss en vesentlig ulempe og sjenanse. Området er allerede smalt og det forventes en vesentlig økning i trafikken akkurat i dette området frem mot innkjøring til garasjeanlegget og på sommerstid også veien opp til hyttene i området. Selve bekken vil danne en barriere for adkomst til grøntarealer og skiløyper og vil også hindre vår bevegelse. En høy mur uten for våre utgangsdører vi gjøre det uoversiktlig og vil være trafikkfarlig for barn og voksne som skal ut og inn av bygget.

Planforslaget for Karivollen har flere avvik fra gjeldende områdereguleringsplan, som i stor grad går på bekostning av eiendommene øst for Karivollen, samt allmenhetens interesser.

Vegen forbi FK4, f_SKV2, er flyttet lenger østover enn områdeplanen viser. I tillegg er bekken flyttet til østsiden av vegen, inn i friområdet FRI1 og delvis inn i utbyggingsområde FK3. Totalt sett gir dette større byggeområde for FK4 og FK5, mens allmenheten får mindre tilgjengelig areal i sentrumsområdet, som er i strid med områdeplanens intensjon. Områdeplanen §11 Hensynssoner, a.3) annet tillater «urbanisering» av bekken innen for FK4 og FK5. Området på 52/59 vest av Sameiet Hallingskarvet Appartement inngår ikke i FK4 eller FK5, og områdeplanen åpner således ikke for å flytte bekken, subsidiært «urbanisere» bekken i dette området.

Planfremmer argumenterer at bekken er lagt i regulert friområde/grøntdrag langs ny sommervei (SKV2), og at dette er i tråd med områdeplanen. Det argumenteres også at forslag har en fordel og forutsetning at sommerveien skal og vil fungere som flomvei ved flom/ekstremhendelser og lede flomvann trygt forbi hotellet og under rv7 ut til Ustevatn. Dette i motsetning til det faktum at eksisterende bygg påføres risiko ved nærføring av bekk, og der planfremmers anførsler om heving av terreng ikke har hjemmel i foreliggende plan.

Vi ber om at kommunen følger opp intensjonene i områdeplanen og påser at bekken ligger i område FK4 og FK5. Vi savner konkrete begrunnelser for å flytte føring av bekken ut av FK4 og FK5 slik forslaget til detaljplan legger opp til.

Det fremgår ikke av HydraTeam-rapporten om det er vurdert andre traseer for bekkeløpet enn reguleringsplanen viser, som vil være mer i samsvar med trase for bekk og veg i områdeplanen. HydraTeam foretar kun en beregning av den foreslåtte løsningen. Dette er en vesentlig mangel ved planforslaget, og vi ber om at kommunen etterspør en bedre begrunnelse for å fravike områdeplanen.

Vedlagt høringsdokumenter er det vedlagt snitt-tegninger som viser høyder i forhold til Ustaoset Resort. Videre arbeider med utvikling av detaljreguleringsplan for Karivollen i tråd med områdereguleringsplanen må sikre at alle relevante forhold med konsekvenser for naboer blir beskrevet med karakteristiske snitt der mål og høyder er påført.

Støy

Støyberegninger i detaljplan legger til grunn støy fra Rv7 og kan synes som kun behandler støy for ny bebyggelse. Det er ikke gjort støyberegninger for støy inne på område mellom Karivollen og «hotell-kroppen». Det er stor sannsynlighet for at støyen vil øke og endre karakter også for eksisterende bebyggelse når både bil- og scootertrafikk inne på området øker vesentlig.

Vi ber om at det foretas beregninger inne på området der man simulerer økt bil- og scootertrafikk.

Trafikk og adkomst

Også Sameiet Hallingskarvet Appartement benytter eksisterende avkjørsel. Ber om at dette tas med i beskrivelsen av detaljplan og legges til grunn for kryssløsningen.

Kryss og trafikkløsning er tatt ut av detaljplanen, men ligger fortsatt inne som et rekkefølge krav. Flytting av sommervei, adkomst til garasjeanlegg, kryssløsningen mot rv7 og opparbeidelse av 52/59 i den forbindelse (bla fortau, belysning, kulvert og flytting av bekk) er så omfattende at disse delprosjektene må sees i sammenheng.

Selve byggingen vil medføre vesentlig økning av trafikkmengden. Det er viktig at ny og sikker kryssløsning og interntrafikk på området er på plass før utbygging på Karivollen starter. Vi ber om at kryssløsningen tas inn i detaljplanen for å sikre en helhetlig løsning.

Det kan synes som at utbygging som ikke utgjør fritidsbebyggelse på området ikke vil utløse rekkefølgebestemmelser, ref våre kommentarer om parkeringsanlegg senere i dette notatet. Subsidiært må rekkefølgekravene endres slik at de også dekke utbygging på området hvis næringsformål evt endres til å utløses ved ethvert tiltak på FK4 og FK5.

Det er i liten grad beskrevet hvordan adkomst til skiløypene og barns adkomst til lek og grønt omårder er tenkt. Både Borettslaget Ustaoset Hotell og Hallingskarvet Appartement samt tilreisende ankommer fra syd og vil gå på ski gjennom området for å komme inn på løypenettet. Vi forventer at dette bidraget til trafikkbildet beskrives bedre ifm videre arbeider med utvikling av detaljreguleringsplan for Karivollen.

Ved anlegging av en bro inn på området nord for Sameiet Hallingskarvet Appartement vil adkomstvei for brannvesenet forringes vesentlig i den foreslåtte detaljplan. Dagens tilkomstvei oppfyller så langt vi kjenner til, Hallingdal Brannvesen sin krav til atkomstveier. Planens illustrasjoner viser dimensjonering av broene over den flyttede bekken i varierende grad, men det er viktig at Brannvesenets krav til svingradius på 12 meter oppfylles.

Parkeringsanlegg

Områdeplanen har satt som formål for arealet som «Fritidsbebyggelse konsentrert» til skille fra andre arealer i planen som har som formål «kombinert næring og fritidsbebyggelse». Det

kan derfor ikke drives næring på området, i dette tilfelle utleie og salg av parkeringsplasser til andre enn fritidsboligene på FK4-FK5.

Områdeplanen §4.7 lyder «For områdene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1- FK6, stilles det krav opparbeidelse av 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg. 5 % av parkeringsplassene skal avsattes til bevegelseshemmede (HC-parkering). «. Videre; «I område avsatt til kombinert næring- og fritidsbebyggelse NF1- NF2, kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.». Merk at i siste sitat er det nevnt parkering «FOR Ustaoset sentrum» med henvisning til hvem garasjeanlegget på dette arealets målgruppe er, mens ellers i områdeplanen brukes «I Ustaoset Sentrum» med henvisning til arealet som behandles av områdeplanen. Områdeplanen stiller iflg §4.7 krav om 1,2 parkeringsplasser pr. leilighet på Karivollen, noe som tilsvarer kun 90 plasser. Skal det bygges parkeringsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for øvrige i Ustaoset Sentrum må det skje på NF1-NF2 og PI1-PI2, som åpner opp for dette.

Områdeplanens bestemmelser legger til grunn at FK4-FK5 på Karivollen skal dekke eget parkeringsbehov, mens NF1-NF2 og PI1 og PI2 skal dekke parkering for «tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset Sentrum». Å åpne for et parkeringsanlegg ut over behovet innenfor detaljplanens område er et avvik fra grunnleggende rammer gitt i bestemmelsene i områdeplanen. Foreslåtte parkeringsanlegg vil medføre en vesentlig økning i trafikken utenfor Hallingskarvet Appartement, noe som vil være til vesentlig sjenanse trafikalt og støymessig (-> biler og scootere som skal frakte folk til hyttene). Trafikkbelastningen i feriehøytidene vil være enorm på et svært begrenset område noen meter fra våre innganger og våre leiligheter. Administrasjonen har vært konsekvent i forståelsen av absolutte byggehøyder, og områdeplanen er likeledes absolutt på hvor mange parkeringer man kan legge til rette for og hvor. Bakgrunn for nevnte begrensing i områdeplanen var at man ville unngå at Karivollen skulle bli et enormt parkeringsanlegg uten noe fritidsbebyggelse. Dette kan fort bli en realitet hvis man deler opp i byggetrinn der første byggetrinn er garasjeanlegg. Prosessen til nå har vist at utbygger ønsker å komme i gang raskt med første byggetrinn som er utelukkende et garasjeanlegg. Dette er ikke ønskelig og i strid med den vedtatte områdereguleringsplanen.

Rekkefølgebestemmelsene referer i stor grad kun til utbygging av fritidsbebyggelse (eks områdeplanen §10.5. –«.....må det være etablert en permanent løsning for bekkedraget forbi nevnte områder avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse. «. I det tilfelle utbygger bygger flere byggetrinn og man starter utelukkende med parkeringsanlegg og ikke fritidsboliger, kan man risikere at man ikke utløser en del av rekkefølgebestemmelsene i det tilfelle disse parkeringene selges eller leies ut siden det er næringsvirksomhet. Flere av rekkefølgebestemmelsen utløses ved bygging av fritidsbebyggelse ikke næringsbebyggelse, noe som viser at det aldri har vært intensjon med salg og utleie av parkeringsplasser ut over det som er tiltenkt allokert til fritidsbebyggelsen på Karivollen.

Et forslag om et garasjeanlegg som utgjør ca. 270% av områdeplanens maksimumsgrense er et vesentlig avvik fra områdeplanen. Det foreslåtte parkeringsanlegget må derfor reduseres fra 245 til 90 plasser for å tilfredsstille områdeplanens bestemmelser.

Plassering/byggehøyder/BYA
Vi forutsetter at detaljplanen følger områdeplanens bestemmelser for byggegrenser, byggehøyder og BYA, og vil komme tilbake til dette når detaljerte tegninger foreligger i forbindelse med rammesøknad.

Oppsummering

Vi har vesentlige merknader til fremlagte detaljplan som er gjennomgått og begrunnet i dette notat. Våre hovedpunkter er oppsummert:

- Forelagte detaljplan må revideres og oppdateres på at bygningsmassen øst av planområdet består av tre ulike juridiske enheter, men ulike trafikkmønstre, innganger mv.
- Flomforholdene er ikke dokumentert løst, jf. rekkefølgekrav § 10.5 i områdeplanen. Det er vesentlige mangler ved beregningsgrunnlag og foreslåtte løsninger. Hol kommune kan ikke tillate utbygging av fritidsboliger med tilhørende garasjanlegg på FK4 og FK5 før kulverten under rv7/jernbanen har fått økt kapasitet.
- Nødvendige tiltak for flomsikring skal i hht områdeplan ligge innenfor planområdet. Tiltakene bør illustreres bedre slik at kommunen og berørte parter lettere kan ta stilling til tiltakene. Flytting av bekken tillates ikke i områdeplan. «Urbanisering» av bekken skal skje på FK4 og FK5, og «urbanisering» av bekken på 52/59 vest av Sameiet Hallingskarvet Appartement tillates ikke ihht gjeldende områdeplan.
- Grøntarealene må sikres og ikke endres til et bekkeløp.
- Støyberegningene er utdatert og tar ikke hensyn til trafikk inne på området. Det må utarbeides nye og oppdatert støyrapporter som tar hensyn til økt trafikk inne på området og tilstøtende områder inkl scootertrafikk. Ny bebyggelse vil danne en ny «plass» mot eksisterende bebyggelse som ved økt trafikk vil øke støyen.
- Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg under bakken. Salg og utleie av parkeringsplasser er i områdeplanen avsatt til NF1-NF2 og PI1 -PI2. Områdeplanen lukker for salg og utleie av parkeringsplasser på FK4 og FK5, slik at garasjeanlegget må reduseres til 1,2 plasser per leilighet tilsvarende ca. 90 plasser.
- Rekkefølgekrav om flomsikring og tiltak på Rv. 7, knyttet til fritidsbebyggelse på FK4 og FK5, må også knyttes til parkeringsanlegget på området. Plan for kryssløsning må inn i denne detaljplan.

Plan og bygningsloven legger opp til at planbeskrivelsen skal være så fyldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen. Den må også vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Vi kan ikke si oss enige i at den vedlagte planbeskrivelsen er dekkende, og stiller spørsmål ved om mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.

I det videre arbeid må planbeskrivelsen oppdateres på flere punkt må fram til behandling når planen skal vedtas. Flere forhold tilsier at planen bør bearbeides før den sendes på ny høring.

Ta gjerne kontakt hvis noe skulle være uklart.

Mvh

Thorolf Hestness
Styreleder
for styret i Sameiet Hallingskarvet Appartement

Bergen 02.10.2021

Kopi:
NVE region sør, rs@nve.no
Statsforvalteren i Oslo og Viken, sfovpost@statsforvalteren.no
Viken fylkeskommune, post@viken.no
Ustaoset vel, post@ustaosetvel.no
Statens vegvesen, firmapost@vegvesen.no

Hei

Undertegnede er eier av gnr 52 bnr 33 og 38. Vi er nabo til Karivollen.

Vi har borevann på tomten som vannkilde til hytten.

Det fremgår av planen at:

"En foreløpig vurdering viser at det sannsynligvis vil være mulig å dekke aktuelt vannbehov ved etablering av 3-5 grunnvannsbrønner i fjell som drikkevannskilde."

Jeg vil be om at Karivollen pålegges å sørge for at deres drikkevannsbrønner ikke skal medføre risiko for at vår grunnvannsbrønn dreneres/ går tom.

Med hilsen

Niels Schweigaard
95 76 83 05

Sent from Mail for Windows

Til Hol Kommune
Plan og utvikling
postmottak@hol.kommune

Bergen, 1.10.2021

Merknader til reguleringsplan for Karivollen, Ustaoset, Hol Kommune.

Vi viser til offentlig ettersyn av detaljregulering for Karivollen.

Ustaoset Appartement er et leilighetsbygg med 35 enheter, gnr. 52, bnr. 548, Ustaosevegen 269 og er berørt som nabobygg sentralt på Ustaoset og med tinglyste parkeringsrettigheter på gnr. 52 bnr. 59 som er dirkete berørt av utbyggingen.

I det følgende vil vi løfte frem tre temaer som er viktig for oss.

1. **Natur- og kulturmiljø**

Vi mener konsekvensene av den planlagte utbyggingen er for dårlig utredet, både når det gjelder tap av natur- og kulturmiljø, økt trykk på områdene rundt, og de følgene som planene har for naboeiendommer, infrastruktur og samfunnet på Ustaoset.

UA er bekymret for at Ustaoset mister et område som for mange familier i leilighetsbyggene har vært mye brukt til lekeareal og skiopplæring for barn, i mangel av lignende ved egen enhet.

2. **Vann og avløp**

UA er opptatt av at vannforsyningen ikke blir forringet som resultat av utbyggingen. Allerede i dag er det utfordringer med vannforsyningen, og vi er bekymret for at ytterligere boring i grunnvann som vanntilførsel til Karivollen, kan gjøre situasjonen enda verre. Med opp mot 75-90 nye leiligheter med kanskje 3-400 mennesker som skal dusje etter skiturer, vil behovet for vann øke betraktelig.
Dette er tatt opp med Ustaoset Vannforsyning og saken tas videre derfra på vegne av de 4 leilighetsbyggene som får vann derfra.
Tilgang til slukkevann for brann er også nevnt i denne forbindelse. UA har ikke tilgang til tilstrekkelig slukkevann pr i dag. UA mener kulverten under RV7 må utbedres slik at man kan ta slukkevann fra Ustevann om det skulle bli nødvendig. Slukkevann til brann for Ustaoset sentrum må ses på samlet.

For uten at UA. i likhet med andre, stiller spørsmål med om gjeldende områdeplan åpner for ca. 250 p-plasser innenfor FK5-FK6, tillater vi oss også å peke på de store utfordringer ev. bil branner, og da særlig i El-biler, byr på konf. diverse media omtale siste halvår. På sikt må det

forventes at disse p-plassene i stor grad vil bli benyttet av et flertall El- biler, og vi stiller oss sterkt tvilende til om Hol kommune vil ha kapasitet til å slå ned en slik brann inne i en lukket parkeringskjeller med anslagsvis 250 biler. Varme og røkgaser fra en slik brann kan få store konsekvenser, ikke bare for bygningsmassen og beboere på Karivollen, men også for hele det nærliggende området i sentrum av Ustaoset.

UA har hatt vanninntrenging i bygget ved to anledninger, seinest i 2019. Flomsikringen i forbindelse med utbyggingen er viktig. UA mener at bla. kulverten under RV7 må utbedres for å sikre bedre kapasitet på avrenningen i forbindelse med flom. UA støtter alle argumenter for flomsikring som er nevnt i skrivet fra Marianne Skulstad og Øistein Stemme.

Vi forventer at Hol Kommune engasjerer seg og sikrer både tilfredsstillende vannforsyning på Ustaoset og slukkevann for brann.

UA har tidligere henvendt seg til Hol kommune angående kapasiteten på renseanlegget. Kapasiteten er pr d.d. ikke tilfredsstillende. Det er derfor svært viktig at Rekkefølgekravet blir overholdt.

3. Parkering og trafikksikkerhet

UA er spesielt opptatt av å ivareta våre brukerinteresser for de 35 tinglyste parkeringsrettighetene vi har på 52/59. At det er tilgjengelig areal og at det er tilfredsstillende tilkomst både i anleggsperioden og etter at utbyggingen er ferdig. Leilighetene på sørsiden av UA vil få en økende trafikkmengde like innpå seg da mye av lokaltrafikken mellom ca 250 p-plasser på Karivollen og Bua må forventes å bruke veien her. Etablering av fortau langs riksveien ser vi generelt på som positivt for trafikksikkerheten. Det vil ta areal av 52/59, så sikring av areal til de tinglyste parkeringsrettighetene for UA er viktig. En eventuell omlegging av innkjøring/utkjøring til RV7 vil mest sannsynlig føre til økt trafikk forbi vårt bygg. Det er viktig at det tilrettelegges for trygg ferdsel både for gående og skiløpere rundt bebyggelsen i Ustaoset sentrum med den økte trafikken som denne utbyggingen vil medføre.

UA stiller seg bak de godt begrunnete merknadene fra Marianne Skulstad og Øistein Stemme, på alle punkt.

Med vennlig hilsen

Styret i Ustaoset Appartement

Hol kommune Postmottak@hol.kommune.no

Synspunkt fra Sameiet Ustaoset Resort, gnr.52/bnr.641 i forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan Karivollen

Innledning

Sameiet Ustaoset Resort (U.R.) består av 39 fritidsleiligheter, og er en av to naboer øst for plangrensen for planområdet Karivollen. Våre bygg har utgang fra boder på vår fasade vest som er vis a vis FRI1 og hovedinngang vest og nord bak bebyggelsen (mot felt FK3 i områdeplanen). I tillegg har vi en innngang på byggets østlige side. Sameiet har tinglyst rett til parkering og adkomst på gnr. 52/bnr. 59. Deler av regulert parkering P12 i områdereguleringsplanen, er på vår eiendom, bnr. 641.

Planmaterialet oppfatter vi som upresist i beskrivelsen av naboforhold, og ofte er benevnelser til dels direkte feilaktige. Sameiet Ustaoset Resort er på gnr/bnr 52/641, Sameiet Hallingskarvet Appartement er på gnr/bnr 52/547. Gnr/bnr 52/59 er arealet rundt bygningsmassen eid av Ustaoset Park AS. Sameiet Ustaoset Resort kun har 4 etasjer på høyeste fløy, og ikke 4-7 etasjer som det går fram av planbeskrivelsen.

I sakens dokumenter er vårt sameie i liten grad tatt med i analyser og vurderinger, selv om betegnelsen Ustaoset Resort er nevnt (feilaktig) flere steder. Vi forventer at man i det videre arbeid sørger for korrekt omtale/ benevnelse av eiendommer/ bygningsmasse som berøres.

Utbyggingen vil i hovedsak påvirke Sameiet Ustaoset Resort på følgende hovedpunkter:

- Adkomst til bygningsmassen
- Trafikkforhold
- Flom og flomsikring
- Omfang parkering

Vi forventer å bli involvert i eventuelle videre prosesser knyttet bearbeiding og ny høring. Det samme gjelder nabovarsel ved eventuell rammesøknad, som grunnlag for å vurdere og fremme synspunkt knyttet til bebyggelsen.

Nedenfor følger våre synspunkt på forslag til detaljreguleringsplan for Karivollen. Hol kommune er velkommen til å ta kontakt dersom det er noen spørsmål til våre anførsler og forslag.

Generelle kommentarer til planen

Plan og bygningsloven legger opp til at planbeskrivelsen som følger plansaker som dette skal være så fyldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde hva som skal ivaretas i arbeidet. Den må også vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Vi kan ikke si oss enige i at den vedlagte planbeskrivelsen er dekkende, og stiller spørsmål ved om mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil. I det videre arbeid må etter vår mening, planbeskrivelsen oppdateres på flere punkt, og flere forhold tilsier at planen bør bearbeides og sendes på ny høring.

Alt som påvirker vårt naboforhold (trafikk, flom, støy, rømningsveier mv.) øst for planområdet, må etter vårt syn analyseres og dokumenteres på nytt blant annet fordi det er flere enheter med egne behov, og at rett referanse til de ulike eiendommer må rettes opp.

Nedenfor følger synspunkt ut fra konkrete forhold/funn i planmaterialet, som vi blant annet mener avviker fra overordnet plan på flere sentrale punkt som ikke kan aksepteres av Sameiet Ustaoset Resort som berørte naboer.

Adkomst

Hovedadkomst til Sameiet Ustaoset Resort (UR) er via 2 innganger som begge er via vei fra Rv.7. Den ene vest for Hallingskarvet Appartement, og den andre via parkeringsplassene gnr. 52/bnr. 59 og bnr. 641. Tilkomstene skal betjene de fleste større leveranser til sameiet, både varer og flytting. I tillegg ligger det en trafo inntil sameiets bygningsmasse som og vil kreve god tilkomst.

Sameiet har avsatt to soner til beredskapsformål i tilknytning til de 2 nevnte innganger fra vest og nord.

Fortsatt kjørbar helårs adkomst helt fram til sameiets innganger er vesentlig for å sikre at brann- og redningsmannskaper har tilstrekkelig tilgang til byggenes ulike enheter. Dagens adkomst oppfyller så langt vi kjenner til, Hallingdal Brannvesen sitt krav, bl.a 12 meter svingradier. Dette vil og ha betydning for dimensjonering av de foreslåtte broene og tilhørende kurvatur. Tilkomsten vil forringes vesentlig om vist veiføring realiseres.

Selv om UR er utstyrt med slukkevann og innvendig sprinkling, er det svært viktig for oss at innsats fra brann- eller redningspersonell fortsatt skal kunne utføres på en effektiv måte.

Tilkomsten for biler, fotgjengere (skiløpere) forringes. Dagens tilkomst er relativt bred, og gir plass til samtidig bil og fotgjengertrafikk, i motsetning til veien SKV2, som er vist med en bredde på 4 meter.

Også arbeid på byggenes fasader vha lift o.l. krever tilkomst og tilgang til areal på bakken.

Tilkomst til sameiet kan ikke aksepteres slik planen viser, via en såkalt «sommervei» og viste broløsning over foreslått nytt bekkeløp. Adkomsten til FK3 vist i vedlagte illustrasjonsplan har ingen formell gyldighet som framtidig løsning, og heller ingen nytte for våre behov.

Sameiet Ustaoset Resort forventer å ha minst like god og sikker helårs tilkomst til sine innganger og med tilstrekkelig bredde, som i dag. Både gjennomføring og kostnad forbundet med etablering av eventuell ny adkomst til erstatning for dagens, påhviler i sin helhet den som har nytte av tillatelser gitt i medhold av en eventuell detaljreguleringsplan. Planfremmers intensjoner om å bære kostnader, gjengitt i rådmannens innstilling er ikke tilstrekkelig, og burde vært inntatt i planen som et konkret krav/vilkår.

Grøntarealer

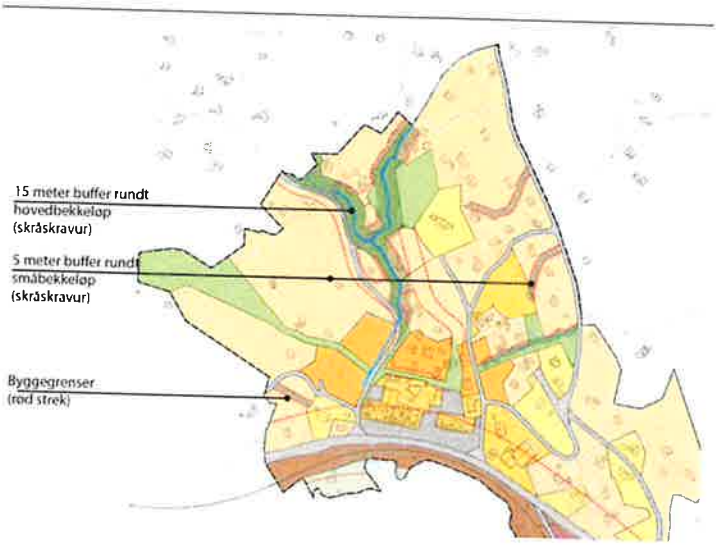
Forslaget til ny føring av bekken inkludert sidearealer/murer, vil legge så stort beslag på GF1, at grøntarealet må anses som tapt for allmenheten. GF1 blir i praksis bekk, bro og mur/sikring og vil i liten grad kunne brukes til lek og skitrase, tvert imot må den delvis sikres for å forhindre dette. Bekkeløpets egnethet som areal til skiløype gjennom hele sesongen, framstår som urealistisk sett i lys av de utfordringer som vi erfarer oppstår for løypemaskinene når bekkene begynner å «gå opp» på våren. Gjenværende areal i planforslaget benevnt GF2 og GF3, er svært begrenset i forhold til områdets størrelse. Et «bortfall» av GF1 får stor betydning for samlet grøntareal i området, og sette til side barn og unges interesser når det gjelder tilgjengelig leke areal i nærområdet. I tillegg kommer sikkerhetskrav og risiko forbundet med ny føring av bekken.

Vi kan ikke se at områdereguleringsplanens bestemmelse til FRI1 åpner for å flytte bekken øst for adkomstveien.

§ 7.2 Friområde, FRI1- FRI4

> *Området er avsatt til grønnstruktur og kan benyttes til avvikling av idrettsarrangement (skirenn o.l.) etter avtale med berørte grunneiere. Formål avsatt til friområde skal i størst mulig grad fremstå som naturlik og ikke opparbeidet. Det tillattes etablering av kontrollert sommervann av bekk etter søknad.*
>
> *I område FRI1 tillattes oppføring av teknisk infrastruktur til gjennomføring av idrettsarrangementer.*

Dette bekreftes også i figur 18, side 39 i planbeskrivelsen fra 2013, der ny trase for Osestølsveien helt tydelig vises øst for bekken. I kommunestyresaken om områdeplanen går det fram at «område avsatt til friområde (felt FRI1-6) ønskes i størst mulig grad opprettholdt som et urørt naturområde. Ønske om etablering av permanent infrastruktur i området foreslås avvist.» (sakens vedlegg 13)



Områdeplanens beskrivelser angir også at bekker/vassdrag inngår som typiske landskapstrekk som det er verdt å bevare og spille videre på i den videre utvikling av stedet.

Vi mener skiløypen bør sikres en større bredde og et tilgjengelig sideareal i dette sentrale området, slik at alle kan få glede av den. Dette kan for eksempel gjøres ved at areal til bekk opprettholdes vest for veien. Vi etterlyser også en tydelig illustrasjon som viser hvordan planen forholder seg til øvrig løypeareal i sentrum.

Forslag til detaljreguleringsplan bryter vesentlig med Områdereguleringsplanen når den legger opp til ny trase for bekken øst for «ny Osestølsvei», på bekostning av de tiltenkte verdiene av friområde GF1.

Flomsikring

Bekken som går gjennom planområdet går nesten årlig utover sine bredder ved snøsmeltingen om våren, og noen ganger også om høsten ved kraftig nedbør. Ved en normal årviss flom får UR vann inntil fasaden, og må foreta tiltak for å unngå materielle skader. Bildet nedenfor er fra våren 2019, sett i retning mot sørvest, der dagens kulvert starter.



Foto; Privat

Områdeplanen har satt rekkefølgekrav om at forholdene må være dokumentert løst før ny bebyggelse i de berøre områder kan tas i bruk. Etter vår vurdering er dette ikke løst i foreliggende planforslag, på grunn av mangler ved:

1. Hydrologisk beregningsgrunnlag, valg av dimensjonerende flom og flomberegning
2. Stor usikkerhet vedrørende kapasitet på dagens kulvert under rv. 7/jernbanen
3. Foreslåtte løsninger krever tiltak utenfor planområdet, og planen gir derved ikke hjemmel til å gjennomføre tiltakene.
4. Ingen vurdering av geotekniske forhold, og reduksjon i fordrøyningsareal på flomsletten

Totalt sett gjør ovennevnte mangler at usikkerheten i forhold til forslaget til løsning på flomsituasjonen blir svært stor, og kan ikke vurderes som dokumentert løst, jf. rekkefølgekrav § 10.5 i områdeplan for Ustaoset. Det påløper kommunen en stor risiko og ansvar ved å akseptere de framlagte løsninger gjennom vedtak av foreliggende planforslag, da det kan medføre forverret flomsituasjon for omkringliggende bebyggelse. En plan for flomsikring av området må inkludere bedret kapasitet i kulvert mot Ustevann, og må kreves gjennomført før det gis tillatelse til tiltak på FK4 og FK5.

Vi er helt uenige i oppfatningen som kommer fram i planmaterialet om at «*En full utvidelse av kulverten i tråd med anbefaling i hydraulisk rapport anses imidlertid som et ansvar som berørte aktører selv må håndtere*». Dette er etter vårt syn helt urimelig, all den tid tiltaket må være løst før det kan åpnes for nye utbygging på Karivollen. Våre eiendommer er lovlig oppført, uten noe gjenstående vilkår som kan reises overfor oss i denne sammenheng.

Hydrologisk beregningsgrunnlag

I utredning av flomforholdene fra HydraTeam, datert 18.desember 2020, legger flomberegningen til grunn at dimensjonerende flomstørrelse for nedbørsfeltet vil inntreffe ved styrtregn. På Ustaoset er det imidlertid i hovedsak under snøsmeltingen at de største flommene forekommer, og beregnede flomstørrelser er derfor mindre relevante. Vannføringen ned mot sentrum kan ved snøsmelting øke svært raskt når f.eks. en snødemning lenger oppe i terrenget gir etter for vannet bak.

Under vårflommene er det ofte betydelig mengde snø på flomsletten, som påvirker flommens faktiske utbredelse. En teoretisk beregnet flomslette basert på innmålt terreng kan derfor være langt unna faktisk situasjon. I praksis vil hardpakket snø i skiløypen som er planlagt på Osestølvegen fungere som en flomvoll på vestsiden av bekken, og gi smalere flomsone og økt vannstand for eiendommene på østsiden. I den teoretiske utregningen er det isteden lagt til grunn at «sommerveien» Osestølvegen skal være en del av flomløpet. Vi etterspør en mer reell flomberegning, der det fortsatt ligger snø i terrenget og skiløype på Osestølvegen.

Kapasitet på dagens kulvert under Rv.7 og jernbane

Vi stiller spørsmål ved om det er forsvarlig å tillate utbygging basert på den fremlagte detaljreguleringsplanen så lenge det råder stor usikkerhet om reell kapasitet i eksisterende kulvert under rv. 7/jernbanen. Etter vår vurdering er det en stor risiko og ansvar for kommunen å tillate en slik løsning.

Det fremgår tydelig av rapporten fra HydraTeam at det er kapasiteten i kulverten mot Ustevann som er hovedårsaken til flomproblemet i området. Det fremstår derfor for oss, åpenbart at flomproblemene ikke vil være dokumentert løst uten at løsningen inkluderer krav om utbedring av denne kulverten. Dette rekkefølgekravet påhviler utbyggingsområdene FK3, FK4 og FK5, uavhengig av hvilken aktør man mener skal gjennomføre tiltakene. Vi vil samtidig påpeke at viktige flomsikringstiltak ikke er egnet til å løses ved å inngå en utbyggingsavtale med kommunen (såkalt «sikret gjennomført»), uten at tiltakene samtidig blir fysisk gjennomført slik §10.5 forutsetter.

Behov for tiltak utenfor planområdet

I foreslåtte løsning for flomproblemene, er det behov for flere tiltak utenfor planområdet for Karivollen og det angis at det skal være bakt inn tiltak for sikring av eksisterende bebyggelse. Deler av bekken vil

i henhold til planforslaget bli liggende utenfor plangrensen, samt at det pekes på behov for flomvoll/heving av terreng øst for bekkeløpet. Det er foreslått terskeldam oppstrøms, som vil gi endret bekkeløp også ovenfor planområdet. Videre er bekken vesentlig flyttet, selv om områdeplanen ikke legger opp til dette.

Vi stiller spørsmål ved hjemmel til å gjennomføre disse tiltakene. Etter vår vurdering kan man ikke hjemle tiltakene i områdeplanen, så lenge løsningene avviker fra denne planen. Oppfylling av masser er også søknadspliktig etter pbl. § 20-1, samt at det foreligger plankrav på de angitte arealene. Områdeplanen gir dermed etter vår mening, ikke hjemmel for gjennomføring av nevnte tiltak, og vi etterspør en løsning der tiltakshaver benytter eget areal for å løse flomproblemene. Viser i den sammenheng til at elven i områdeplanen er fastsatt å ligge på vestsiden av Osestølvegen, gjennom område FK4 og FK5.

Etter vårt syn må bekkeløpet fremgå av plankartet, især i en detaljplan, slik at det er lettere å lese intensjonen i planen ut av plankartet. Da vil det og gå mer tydelig fram hva utgjør avvik fra områdeplanen.

Reduksjon i fordrøyningsareal
Etablering av garasjeanlegg tett inn mot nytt bekkeløp vil i vesentlig grad redusere kapasiteten til fordrøyning i dagens flomslette. Videre vil utbyggingen gi flere harde flater, og raskere avrenning. Dette forskyver flomproblemene til andre deler av flomsletten.

Terrenghevingen som er foreslått i planområdet vil videre medføre at Karivollen-området mest sannsynlig vil ligge på flomsikker høyde. Omkringliggende bebyggelse vil dermed få en økt flomrisiko.

Vi etterlyser også at en oppdatert hensynssone for flomfare tegnes inn på plankartet, jf. anbefaling fra vassdragsteknisk konsulent, Hydrateam.

Flytting av bekken inntil Sameiet Ustaoset Resort
Å flytte bekken med tilhørende mur, inn mot vårt bygg, vil påføre oss en vesentlig ulempe og sjenanse. I tillegg vil det innebære en økt risiko for undergraving/utvasking av fundamenteringen av byggets vestre fløy.

Selve bekken vil være til vesentlig hinder for adkomst og utgjøre en barriere for ferdsel til eiendommen. Dårlige siktforhold og trang føring både langs bygget vårt og Hallingskarvet Appartement, vil gjøre det uoversiktlig og trafikkfarlig for barn og voksne som skal ferdes der.

Planforslaget for Karivollen har flere avvik fra gjeldende områdereguleringsplan, som i stor grad går på bekostning av eiendommene øst for Karivollen, samt allmenhetens interesser.

Vegen forbi FK4, SKV2, er flyttet lenger østover enn områdeplanen viser. I tillegg er bekken flyttet til østsiden av vegen, inn i friområdet FRI1 og delvis inn i utbyggingsområde FK3. Totalt sett gir dette større byggeområde for FK4 og FK5, mens allmenheten- særlig barn og unge - får mindre tilgjengelig areal i sentrumsområdet, i strid med områdeplanens intensjon.

Planfremmer argumenterer med at bekken er lagt i regulert friområde/grøntdrag langs ny sommervei (SKV2), og at dette er i tråd med områdeplanen. Det argumenteres også at forslag har en fordel og forutsetning at sommerveien skal og vil fungere som flomvei ved flom/ekstremhendelser og lede flomvann trygt forbi hotellet og under Rv.7 ut til Ustevatn. Dette i motsetning til det faktum at eksisterende bygg påføres risiko ved nærføring av bekk, og at nevnte heving av terreng ikke har hjemmel i foreliggende plan etc,

Det fremgår ikke av HydraTeam-rapporten om det er vurdert andre traseer for bekkeløpet enn reguleringsplanen viser, som vil være mer i samsvar med trase for bekk og veg i områdeplanen.

HydraTeam foretar kun en beregning av planforslagets løsning. Dette er en vesentlig mangel ved planforslaget, som gjør av vi etterspør både et alternativ som svamsvarer med områdeplanen og mer spesifikk begrunnelse for å eventuelt fravike områdeplanen.

Vi ber om at kommunen følger opp intensjonene i områdeplanen og påse at bekken fortsatt blir liggende i område FK4 og FK5. Vi kan ikke se at det i planmaterialet er noen konkret begrunnelse for at det ikke lar seg gjøre å tilfredsstille kravene til flomsikring, uten å flytte bekken ut av område FK4 og FK5. Vi kan heller ikke se at flytting av bekken er et avgjørende tiltak for å bringe fjellandskapets kvaliteter helt ned til et positivt møte med forplassen foran hotellet/butikken og Rv.7/jernbanen.

Videre arbeider med utvikling av detaljreguleringsplan for Karivollen i tråd med områdereguleringsplanen, må sikre at alle relevante forhold med konsekvenser for naboer blir beskrevet med karakteristiske snittt der mål og høyder er påført.

Trafikkforhold og rekkefølgekrav

En byggeprosess innenfor Karivollen forventes å medføre vesentlig trafikkøkning. Det er viktig at ny og sikker krysløsning med Rv. 7 og intern trafikkløsning på området er på plass, før utbygging på Karivollen starter.

Områdeplanen har følgende rekkefølgebestemmelser med relevans for den aktuelle detaljreguleringsplanen

> **§ 10. 1 Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur** (i utdrag):
> *«Utbygging i områder avsatt til FK1- FK6 …. , kan ikke gjennomføres før +++»*
> **§ 10.2 Krav til kryssutbedring:**
> *«Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 til FK6++++»*
> **§ 10.4 Trafikksikker kryssing ved jernbanestasjonen:**
> *«Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 til FK6 +++»*

I utsendt forslag til detaljreguleringsplan for Karivollen står følgende om rekkefølge (i utdrag)

> **§ 7.1 Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur:**
> *«Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse på FK4 og FK5++++»*
> **§ 7.2 Krav til kryssutbedring:**
> *«Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse innenfor FK4 og FK5++++»*

Her er det igangsettingstillatelse til fritidsbebyggelse som skal være utløsende faktor for krav om f.eks kryssutbedring. Dette står i motsetning til at den faktor som i første omgang vil skape mer trafikk og påvirke trafikksikkerheten i Ustaoset sentrum vil være arbeider for å realisere tilhørende parkeringsetasje(r) innenfor FK4 og FK5. Det må formodes at dette blir gjenstand for egne søknader om igangsettingstillatelse (IG), for både gravearbeid/masseflytting og selve p-etasjen. Slik planforslaget er utformet vil dette være et arbeid som både kan forventes å foregå over noe tid, og være med å påvirke trafikkforholdene i området svært negativt om ikke nevnte bestemmelser § 10.1, 10.2 og 10.4 i områdeplanen videreføres med samme formulering i detaljreguleringsplanen.

Dette vil og ivareta flere påpekninger fra Ustaoset Vel til områdeplanen om nødvendige trafikksikringstiltak mv, og som senere ble innarbeidet i samarbeid med Statens vegvesen.

Vi kan ikke se at planforslagets bestemmelse § 1 om forholdet til *reguleringsbestemmelsene for områdeplan for Ustaoset* er tilstrekkelig for å sikre at disse forhold blir ivaretatt slik kommunestyret har bestemt og som i sin tid førte til at Statens vegvesen trakk sin innsigelse. Ref. rådmannens påpekning i saken til kommunestyret i 2013, «.at de løsninger som er knyttet til innsigelses-spørsmål fra overordnede myndigheter ikke må endres». Det vises og til omtale/referansen til områdeplanens bestemmelse i planbeskrivelsens kap. 4.8.

Vi er ut fra dette kommet til at rekkefølgebestemmelsene i områdeplanens § 10 ikke er tilstrekkelig ivaretatt for å ivareta de hensyn som lå bak disse. Etter vårt syn må første del av formuleringen i §§ 7.1 og 7.2 til planforslaget for Karivollen, endres til:
«Før det kan gis igangsettingstillatelse *for tiltak* på FK4 og FK5 + opprinnelig tekst…..»

Det er i liten grad beskrevet hvordan adkomst til skiløypene er tenkt. For å komme til løypenettet vil både lokale og tilreisende gå på ski gjennom området vest for dagens bebyggelse.Vi forventer at dette bidraget til trafikkbildet beskrives bedre ifm videre arbeider med utvikling av detaljreguleringsplanen.

Parkering

Områdeplanen angir arealformålet som «Fritidsbebyggelse konsentrert», til forskjell fra de arealer i planen med formål «kombinert næring og fritidsbebyggelse». Det kan derfor ikke drives næring på dette arealet som for eksempel «utleie og salg av parkeringsplasser» til andre enn fritidsboligene på FK4-FK5.

Områdereguleringsplanens § 4.7 Krav til parkering, angir blant annet at

> *Parkeringen i Ustaoset sentrum skal samlokaliseres i fellesanlegg (gjelder FK1-FK6).*
>
> Og:
>
> *I område avsatt til kombinert næring- og fritidsbebyggelse NF1- NF2, kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.*

Når det i planbeskrivelsen står at «Parkeringshuset vurderes organisert som egen driftsenhet/næring», vil dette stride mot både arealformål og nevnte bestemmelser i områdeplanen. Intensjonene indikerer at arealbruken i planområdet Karivollen vil være næringsformål, og tilby *parkering for Ustaoset* slik det indikeres mht hvem som er målgruppen for garasjeanlegget på dette arealet. Vi etterlyser en begrunnelse for dette, da vi ikke kan se at nevnte bestemmelse i områdereguleringsplanen kan forstås som at fellesanlegg for FK4 og FK5 skal betjene andre felt.

Kravet i områdeplanens § 4.7 om 1,2 parkeringsplasser pr. leilighet på Karivollen, tilsvarer etter det vi forstår et eget behov på ca 90 plasser. Vi kan ikke se at områdeplanen legger opp til at det skal det bygges og leies ut parkeringsplasser på Karivollen for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for øvrige i Ustaoset Sentrum.

Vi oppfatter at nevnte begrensning i områdeplanen som et redskap for å unngå at Karivollen blir et stort næringsområde i form av parkeringsanlegg uten fritidsbebyggelse. Dette kan fort bli en realitet hvis man deler opp i byggetrinn der første byggetrinn er garasjeanlegg. Flere saker de siste årene har vist at utbygger ønsker å komme i gang raskt med tiltak uten hensyn til gjeldende krav om reguleringsplan.

Like tydelig som administrasjonen har vært i sin konsekvente holdning og forståelse av gjeldende byggehøyder i områdeplanen, er det vår forventning at dette også gjelder spørsmålet om hvor mange parkeringsplasser som skal kunne tilrettelegges i medhold av områdeplanen, og hvor. Gjennom vedtak av områdereguleringsplanen i 2013 tok Hol kommunestyre stilling til omfang av framtidig utbygging på Ustaoset inkludert en parkeringsløsning som skal dekke framtidig behov. Et forslag om et så stort garasjeanlegg som planforslaget viser, langt over områdeplanens krav for området, kan ikke ses på som en mindre justering/tilpasning til områdeplanen. Det foreslåtte parkeringsanlegget må derfor reduseres til det antall plasser som tilfredsstiller kravet om 1,2 p-plasser pr. enhet som er gitt i områdeplanen.

Støy

Støyberegninger i detaljplan legger til grunn støy fra Rv7 og kan synes som kun behandler støy for ny bebyggelse. Det er ikke gjort beregninger for støy inne på område mellom Karivollen og «hotell-kroppen». Det er stor sannsynlighet for at støyen vil øke og endre karakter også for eksisterende bebyggelse fra både bil- og scootertrafikk samt fra preparering av ny løypetrase.

I det videre arbeid bes om at det foretas beregninger av nevnte støyforhold.

Oppsummering

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet, og legge vekt på langsiktige løsninger. I tillegg skal det være en sammenheng i plansystemet. Vi kan ikke se at detaljreguleringen og

illustrasjonsplan er tilfredsstillende utformet i tråd med formål og rammer i gjeldende områdereguleringsplan. Der det er vesentlige avvik er disse mangelfullt beskrevet og dårlig begrunnet.

- Flomforholdene er ikke dokumentert løst, jf. rekkefølgekrav § 10.5 i områdeplanen. Det er vesentlige mangler ved beregningsgrunnlag og foreslåtte løsninger. Hol kommune kan ikke vedta planen slik den nå er fremmet og tillate utbygging av fritidsboliger og viste garasjeanlegg på FK4 og FK5 før kulverten under Rv.7/jernbanen har fått økt kapasitet.
- Nødvendige tiltak for flomsikring skal løses innenfor planområdet, og bekken skal ligge på FK4 og FK5. Vi motsetter oss forslaget om å legge bekken øst for veien SKV2. Løsningen er i strid med gjeldende områdeplan, den vil innebære økt risiko for vår bebyggelse og ferdsel på og til eiendommen vil forverres vesentlig.
- Grøntarealene som er avsatt i områdeplanen må sikres. I stedet for å endre de til et bekkeløp. bør de opprettholdes som et urørt naturområde. Ønske om etablering av bekk med sidearealer som permanent infrastruktur i området, må avvises.
- Støyberegningene må oppdateres slik at en får belyst støybildet mellom bebyggelsen fra lokal trafikk (bil, scooter og løypemaskin).
- Planforslagets forslag til rekkefølgekrav om flomsikring og trafikktiltak på Rv. 7 må omformuleres slik at de må oppfylles før det gis tillatelse til tiltak innenfor planen.
- Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg, under bakken. Næringsvirksomhet og salg/utleie av parkeringsplasser på FK4 og FK5 i strid med områdeplanen, kan ikke aksepteres av Sameiet Ustaoset Resort.
- Etablering av et stort nytt parkeringsanlegg som ledd i næringsbasert parkeringsvirksomhet på Ustaoset, er ikke svaret på kommunenes samfunnsoppdrag om «å fremme klimavennlig transport».
- Med henvisning til FN sine bærekraftsmål og gjeldende krav i overordnet plan, forventer vi at løsninger som velges i 2021 bidrar til å fremme miljøvennlig og robust persontransport. For Ustaoset vil dette være å sikre fortsatt godt transporttilbud med tog. Dette viktige kjennetegn og image har bygden hatt siden Bergensbanen åpnet og ga grunnlag for framvekst av fritidsbebyggelse, slik vi i dag kjenner den.
- Forslaget til detaljreguleringsplan må revideres og oppdateres i tråd med rammene som er gitt i gjeldende områdereguleringsplan. I tillegg må tiltak illustreres bedre slik at kommunen og berørte parter lettere kan ta stilling til disse. Revidert plan sendes på ny høring.

Til slutt tillater vi oss å minne om «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» fra 2019, der det blant annet pekes på følgende forventninger med relevans for planarbeidet; *Det er et mål at utbygging ikke øker sårbarheten for naturhendelser og klimaendringer, forringer barn og unges oppvekstmiljø eller reduserer tilgjengeligheten til grønne områder.*

Dato: 01.10.2021

Sameiet Ustaoset Resort

Jarle Ølland
Styreleder

Christine Nilssen Befring
Styremedlem

Kopi:

Sameiets medlemmer
NVE region sør, rs@nve.no
Statsforvalteren i Oslo og Viken, sfovpost@statsforvalteren.no
Viken fylkeskommune, post@viken.no
Ustaoset vel, post@ustaosetvel.no
Statens vegvesen, firmapost@vegvesen.no

Hol kommune
Plan og utvikling
Ålmannvegen 8
3576 Hol
postmottak@hol.kommune.no

Ustaosvegane veilag

29. september 2021

Merknader til reguleringsplanen for Karivollen, Ustaoset, Hol kommune

Ustaosvegane veilag, har som formål å vedlikeholde samt å ivareta interessene for brukerne av blant annet Ostestølvegen og Nyestølvegen med tilhørende stikkveier på Ustaoset. Ustaosvegane har tilsammen 315 medlemmer. Styret i veilaget ønsker med dette å komme med sine merknader til den foreliggende reguleringen av Karivollen, Ustaoset.

Ettersom Osestølvegen vil bli omlagt og den omlagte veien er planlagt som flomløp, er veilaget direkte berørt av forslaget til reguleringsplan.

Styrets konkrete merknader til detaljregulering for Karivollen, avgitt innen høringsfristen 4.10.2021 er som følger:

Vi forutsetter at veien etter omlegging vil ha samme standard og funksjonalitet som den har i dag, dvs minst samme bredde og veikvalitet.

Vi forutsetter at brukerne av Osestølvegen sikres kjørbar tilgang til sine eiendommer i hele anleggsfasen både sommer og vinterstid. Per dags dato er Osestølvegen som utgangspunkt kun i bruk sommerhalvåret da den i medhold av gjeldende vedtekter ikke vinterbrøytes. Det må imidlertid tas høyde for at det vil kunne være behov for kjørbar adkomst også vinterstid i tilknytning til utbygging/arbeider på eiendommene.

På ny veistrekning må det legges inn møteplass for bil, eller tilstrekkelig bredde på veien slik at kryssing er mulig som i dag. Trafikksikkerheten ivaretas ikke ved planlagt løsning. Det er ikke mulig å passere møtende biler og den nye strekningen er for lang og uoversiktlig til å kunne rygges.

Ved omlegging av Osestølvegen må det tas høyde for at det vil kunne blir gjort vedtektsendring og at veien i fremtiden vil kunne bli vinterbrøytet.

Vi observerer at Osestølvegen er planlagt som flomvei. Dette vil innebære at Osestølvegen vil ligge i flomsonen med økt fare for erosjon og påfølgende vedlikeholdsutgifter samt at det kan medføre redusert adkomst til eiendommene. Vi forutsetter at det er gjort tilstrekkelig konsekvensutredning som sikrer best mulig adkomst for eiendommene langs Osestølvegen og forsvarlig avrenning. Videre forutsettes at veien erosjonssikres som gjør at veilaget ikke eksponeres for ytterligere vedlikeholdsutgifter.

Det vises forøvrig til Marianne Skulstad og Øistein Stemmes merknader til angjeldende reguleringsplan, datert 22. september 2021, pkt 3.2 *Veg- og vassdragsteknisk vurdering av bru* hvor det gis uttrykk for at planlagte broer ikke er praktisk gjennomførbare samt at det er vesentlig erosjonsfare rundt brofestene.

Med vennlig hilsen

På vegne av:
Styret i Ustaosvegane Veilag

Stein Thøger Vindegg

Eirik Vindegg Underhaug

Camilla Rieber Waldjac

Til Hol kommune

Postmottak@hol.kommune.no, 30. september 2021

Merknader til reguleringsplan for Karivollen, Ustaoset. Hol kommune

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Karivollen, mottatt 23.08.2021. Vi er eiere av gnr. 52 bnr. 25, Nyestølvegen 20 og Nyestølvegen 22, og er direkte berørt av det fremlagte forslaget til reguleringsplan

1. **Omlegging av vassdrag/bekk**

Bekken har ligget på samme plass i minst 30 år. Dagens plassering av bekk var også identisk med plasseringen når Oddvar Vindegg i sin tid solgte eiendommen. Utbygger har derfor kjøpt et område vel vitende om at det ligger en bekk der.

Når man planlegger en stor utbygging er det urimelig å flytte bekken og konsekvensene av bekken i stor grad over på naboene. Vi er sterkt imot dette grepet, og ber kommunen om at utbygger må planlegge en utbygging hvor bekken enten ligger der den ligger i dag eller på eiendommen til utbytter. Den foreslåtte omleggingen av bekken er også i strid med områdereguleringsplanen, der det er fastsatt at bekken skal gå gjennom områdene FK4 og FK5.

Utbygger må lage en løsning på sitt område hvor risiko for flom blir løst. Viser her til gode merknader fra eiere av fritidseiendom gnr 52. bnr. 215 – Marianne Skulstad og Øistein Stemme. Her påpekes det betydelige mangler og stor risiko.

2. **Vegomlegging og adkomst**

Nyestølvegen 22 har sin tilkomst mellom Karivollen og gamle hotellet – sammen med Sameiet i bakre del av hotellet. I tillegg til tilkomst til byggene er dette også viktig tilkomst i tilfelle brann. Det bør ikke være noe problem å kombinere parkeringshus og fornuftig utbygging av Karivollen uten å endre på dagens tilkomstvei. Dette er også mye rimeligere enn å etablere en bro. Vi ber derfor kommunen om å dette til følge.

3. **Parkeringsanlegg og skiløyper**

Det planlegges med mange parkeringsplasser for øvrige hytteeiere. Dette kan være positivt. Samtidig må det planlegges for nok areal til både skiløyper, skiløpere, barn som leker og skutere som skal frakte varer. I en detaljregulering så må utbygger tydeliggjøre hvordan alle disse behovene blir løst på forholdsvis lite areal.

4. **Om byggehøyder**

I detaljreguleringen punkt 4.3.2 fremgår følgende om byggehøyder: «Maksimale mønehøyder for FK4 og FK5 i områdeplanen er hhv.: c+ 998,5 og 1001,5.» Dette er fint. Vi ber om at disse høydene respekteres også i det videre arbeidet. Det fremgår lenger nede i dokumentet på punkt 4.3.2. følgende: «Eksakte byggehøyder og plassering for de enkelte bygg fastlegges ved rammesøknad». Det er naturlig at dette kommer da, og at høydene er innenfor maksimal høydene fra områdeplanen.

Vi mener det må det gjøres vesentlige endringer i foreliggende planforslag, for å ivareta intensjonen i områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum, god flomsikring og hvor utbygger ikke kan skyve problemet med bekken videre til andre samt sikring av tilkomst til vår eiendom. Karivollen er et stort område, og det er mulig å få til en lønnsom og god utbygging uten å ødelegge for naboeiendommene.

Med vennlig hilsen

Osheim Gaard AS

John Herman Foss Hagen

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Hol kommune
Plan og utvikling
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Dykkar ref.:
Karivollen 52/535 m.fl

Vår ref. (refererast ved svar): 30-N/21 Dato: 10.09.2021

Uttale til detaljregulering av Karivollen 52/535 m.fl., Ustaoset i Hol kommune

Me syner til høyring av detaljregulering for Karivollen, innanfor områdeplan for Ustaoset i Hol kommune. Villreinnemnda meiner ein no må bremse utbyggingstakten av fritidsbustadar tett oppunder Nordfjella villreinområde.

Ferdsel frå utøving av friluftsliv fører til at reinen held seg unna vesentlege areal med både sommar- og vinterbeite, og tidlegare nytta trekkpassasjer har sterkt redusert bruk. Ikkje minst gjeld dette områda under Hallingskarvet, som og vil verte viktig rekreasjonsområde for eigarar og besøkande til dei planlagde fritidsbustadene på Karivollen samt andre felt på Ustaoset. Me meiner at eit framhald av ukritisk nedbygging av områda nært opp til villreinområdet motstridar til vårt ansvar for å ta vare på villrein som nasjonal ansvarsart, då ringverknadane frå bygginga stadig aukar belastninga på dyra sitt leveområde. Dette bryt ikkje minst med Hol kommune sin profil som nasjonalparkkommune.

Plandokumentet syner til overordna plan, og legg dette til grunn for at planen ikkje har vore konsekvensutgreidd (sitat):.

> «Detaljreguleringen for Karivollen fremmes i samsvar med gjeldende områderegulering for Ustaoset. Overordnede forhold er beskrevet og ivaretatt i områdereguleringen, vedtatt 31.10.2013, planID 5003 og vil ikke bli ytterligere utredet her. Det henvises til planbeskrivelse tilknyttet vedtatt områderegulering m/tilleggsrapporter vedr landskap/natur, støy og infrastruktur utenfor detaljreguleringsområdet.»

Utbygginga av Ustaoset etter områdeplanen av 2013 er ikkje konsekvensutgreidd med tanke på villrein. Me syner til vårt brev til Hol kommune datert 24.06.2020, ref. 17-N/20. I brevet tok me opp konsekvensen av ei stadig utbygging med fritidsbustadar i fjellnære område, der villreinområdet vert viktig del av rekreasjonsområdet. Områdeplan for Ustaoset er eitt av døma me her trekk fram, der konsekvensane av utbygginga med tanke på villreinområdet ikkje er greia ut.

Villreinnemnda bed om at endeleg handsaming av planen vert utsett inn til Hol kommune har gjort overordna vurderingar av kva belastning naturmiljøet vil få av eksisterande og nye fritidsbustad-utbyggingar, og vidare gjort ei prioritering av alle nye planar slik at ein får redusert den totale belastninga. Forringing av beiteområda til villreinen må vektleggjast i desse vurderingane.

Med helsing villreinnemnda, Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Runar Tufto
leiar

Siri Wølneberg Bøthun
sekretær

Sekretariatsadresse:
Sogn Naturforvaltning AS
Fresvikvegen 995, 6896 Fresvik
post@sbnalur.no / 975 14 784

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Kopi til:
Villreinutvalet for Fjellheimen
Statsforvaltaren i Oslo og Viken
Statsforvaltaren i Vestland
Viken fylkeskommune

Sekretariatsadresse:
Sogn Naturforvaltning AS
Fresvikvegen 995, 6896 Fresvik
post@sbnatur.no / 975 14 784

Hol kommune

Postmottak@hol.kommune.no

Bergen, 22.09.2021

Merknader til reguleringsplan for Karivollen, Ustaoset. Hol kommune

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Karivollen, mottatt 23.08.2021. Vi er eiere av fritidseiendom gnr. 52 bnr. 215, Osestølvegen 7, og er direkte berørt av det fremlagte forslaget til reguleringsplan.

1. Manglende varsel om planarbeid

Vi har ikke fått varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet, og har derfor ikke fått anledning til å gi innspill om viktige forhold som må sikres i planarbeidet. Vi ser at våre interesser åpenbart ikke er ivaretatt i forslag til reguleringsplan, og vi etterspør en begrunnelse for at varsel ikke ble sendt til oss.

Etter vår vurdering er det en klar saksbehandlingsfeil at vi ikke er varslet. Vår eiendom er omfattet av samme flomsone som utbyggingsområdet, og er derved direkte påvirket av ethvert tiltak som endrer flomsonen. Dette burde kommunen ansett som grunnlag for at vi skulle vært varslet ved oppstart, jf. plan- og bygningslovens § 12-8 tredje ledd. I tillegg kommer endring/bortregulering av vår tilkomst, som har vist seg gjennom planforslaget.

2. Flomberegning og omlegging av vassdrag

Vassdraget gjennom planområdet er som kjent flomutsatt, og går nesten årlig utover sine bredder ved snøsmeltingen om våren, og noen ganger også om høsten. Av den grunn er også flomsletten markert som flomsone i områdeplan for Ustaoset sentrum, samt at det er satt rekkefølgekrav om at forholdene må være dokumentert løst før ny bebyggelse i det berørte området kan tas i bruk, jf. § 10.5. Etter vår vurdering er dette ikke løst i foreliggende planforslag, på grunn av mangler ved:

1. Hydrologisk beregningsgrunnlag, valg av dimensjonerende flom og flomberegning
2. Ingen hydraulisk beregning av regulerte adkomstløsninger
3. Stor usikkerhet vedrørende kapasitet på dagens kulvert under rv. 7/jernbanen
4. Foreslåtte løsning krever tiltak utenfor planområdet, og planen gir derved ikke hjemmel til å gjennomføre tiltakene.
5. Ingen vurdering av geotekniske forhold, og reduksjon i fordrøyningsareal på flomsletten

Totalt sett gjør ovennevnte mangler at usikkerheten i forhold til forslaget til løsning på flomsituasjonen blir svært stor, og kan ikke vurderes som dokumentert løst, jf. rekkefølgekrav § 10.5 i områdeplan for Ustaoset. Det påløper kommunen en stor risiko ved å akseptere foreliggende planforslag, da det kan medføre forverret flomsituasjon for omkringliggende bebyggelse, deriblant vår eiendom. En plan for flomsikring av området må inkludere bedret kapasitet i kulvert mot Ustevann, og må være gjennomført før tiltak på områdene FK4 og FK5.

2.1. Vedrørende ovennevnte pkt 1. hydrologisk beregningsgrunnlag:

I utredning av flomforholdene fra HydraTeam, datert 18.desember 2020, legger flomberegningen til grunn at dimensjonerende flomstørrelse for nedbørsfeltet vil inntreffe ved styrtregn. På Ustaoset er det imidlertid under snøsmeltingen de største flommene forekommer, og beregnede flomstørrelser er derfor mindre relevante. Vannføringen ned mot sentrum kan da øke svært raskt når en snødemning lenger oppe i terrenget gir etter for vannet bak, jf. 15.mai 2021. Da gikk det 1,5 time fra første tegn til vannstigning til full oversvømmelse.



Bilde vårflom mai 2021.
Det er fortsatt mye snø i terrenget i nedbørsfeltet og på flomsletten. Skiløypen ligger nå under vann. Det var fortsatt fast såle på skiløypen når vannet begynte å stige.

Under vårflommene er det ofte betydelig mengde snø på flomsletten, som påvirker flommens faktiske utbredelse. En teoretisk beregnet flomslette basert på innmålt terreng kan derfor være langt unna faktisk situasjon. I praksis vil hardpakket snø i skiløypen som er planlagt på Osestølvegen fungere som en flomvoll på vestsiden av bekken, og gi smalere flomsone og økt vannstand for eiendommene på østsiden. I den teoretiske utregningen er det isteden lagt til grunn at Osestølvegen skal være en del av flomløpet. Vi etterspør en mer reell flomberegning, der det fortsatt ligger snø i terrenget og skiløype på Osestølvegen.

2.2. Vedrørende punkt 2 hydraulisk beregning av regulerte adkomstløsninger

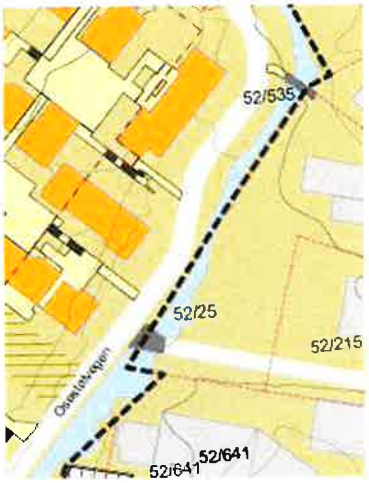
Reguleringsplanen viser 1-2 adkomstveger på tvers over vassdraget i sentrum. Den ene vises kun i illustrasjonsplan, dette kommer vi tilbake til senere. Disse bruene er ikke omtalt i beregningsgrunnlaget for vassdraget, og vi stiller spørsmål ved om det er praktisk mulig å etablere disse uten at det vil påvirke det hydrauliske tverrsnittet for vassdraget under bruene. Det er ikke dokumentert at dette er gjennomførbart.

2.3. Vedrørende punkt 3 Kapasitet på dagens kulvert under rv. 7/jernbanen

Vi stiller spørsmål ved om det er forsvarlig å tillate utbygging på sentrumsområdene så lenge det råder stor usikkerhet om reell kapasitet i eksisterende kulvert under rv. 7/jernbanen. Etter vår vurdering er det en stor risiko for kommunen å tillate en slik løsning.

Det fremgår tydelig av rapporten fra HydraTeam at det er kapasiteten i kulverten mot Ustevann som er hovedårsaken til flomproblemet i området. Det fremstår derfor åpenbart at flomproblemene ikke vil være dokumentert løst uten at løsningen inkluderer krav om utbedring av denne kulverten. Dette rekkefølgekravet påhviler utbyggingsområdene FK3, FK4 og FK5, uavhengig av hvilken aktør man mener skal gjennomføre tiltakene. Vi vil samtidig påpeke at viktige flomsikringstiltak ikke er egnet til å løses ved å inngå en utbyggingsavtale med kommunen (såkalt «sikret gjennomført»), uten at tiltakene samtidig blir fysisk gjennomført slik §10.5 forutsetter.

2.4. Vedrørende punkt 4 Behov for tiltak utenfor planområdet



I foreslåtte løsning for flomproblemene, er det behov for flere tiltak utenfor planområdet for Karivollen. Deler av bekken vil gå utenfor plangrensen (se illustrasjon), samt at det vil bli behov for flomvoll/heving av terreng øst for bekkeløpet. I tillegg er det foreslått terskeldam oppstrøms, som vil gi endret bekkeløp også ovenfor planområdet. Vi stiller spørsmål ved hjemmel til å gjennomføre disse tiltakene. Etter vår vurdering kan man ikke hjemle tiltakene i områdeplanen, så lenge løsningene avviker fra denne planen. Oppfylling av masser er også søknadspliktig etter pbl. § 20-1, samt at det foreligger plankrav på arealene.

Reguleringsplanen gir dermed ikke hjemmel for gjennomføring av nevnte tiltak, og vi etterspør en løsning der tiltakshaver benytter eget areal for å løse flomproblemene. Viser i den sammenheng til at elven i områdeplanen er fastsatt å ligge på vestsiden av Osestølvegen, gjennom område FK4 og FK5.

Etter vårt syn må bekkeløpet fremgå av plankartet, især i en detaljreguleringsplan, slik at det er lettere å lese intensjonen i planen ut av plankartet. Da fremgår det også tydeligere hva som blir regulert bort i forhold til områdeplanen.

2.5. Vedrørende punkt 5 Reduksjon i fordrøyningsareal

Etablering av parkeringskjeller tett inn mot nytt bekkeløp vil i vesentlig grad redusere kapasiteten til fordrøyning i dagens flomslette. Videre vil utbyggingen gi flere harde flater, og raskere avrenning. Dette forskyver flomproblemene til andre deler av flomsletten.

Terrenghevingen som er foreslått i planområdet vil videre medføre at Karivollen-området mest sannsynlig vil ligge på flomsikker høyde. Omkringliggende bebyggelse vil dermed få en økt flomrisiko. Dette inkluderer vår fritidsbolig, som i dag ligger like i ytterkant av flomsonen, slik den fremgår av områdereguleringsplanen. Fra vår side er dette en uakseptabel risiko ved utbyggingen.

Vi etterlyser også at en oppdatert hensynssone for flomfare tegnes inn på plankartet, jf. anbefaling fra vassdragsteknisk konsulent, Hydrateam.

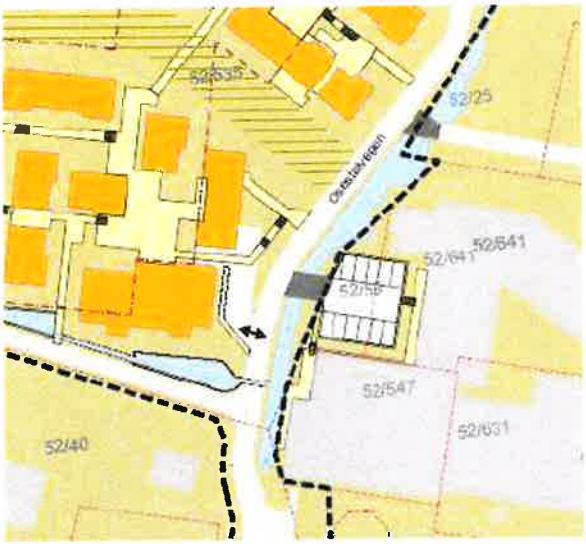
3. Om vegomlegging og adkomst

3.1. Om adkomst til vår eiendom og Sameiet Ustaoset resort

I plankartet er det kun tegnet inn én adkomstpil over bekken. Denne fører til p-plass på vestsiden av Sameiet, og gir ikke tilkomst til vår eiendom. Tilhørende bestemmelse, §6.1, nevner heller ikke vår eiendom.



Utsnitt av forslag til plankart. Det er kun regulert inn en avkjørsel/bru over bekken. I bestemmelsene er denne knyttet til tilkomst til parkeringsplass for gbnr. 52/59. Avkjørsel mangler ved rød sirkel.



Utsnitt av illustrasjonsplan. Her er det illustrert 2 bruer over bekken. Den nordligste bruen er imidlertid ikke hjemlet i hverken plankart eller bestemmelser, og vi mister dermed kjøretilkomst til vår eiendom gbnr. 52/215.

Illustrasjonsplanen som er vist i planbeskrivelsen viser to bruer over bekken. Den nordligste bruen er imidlertid ikke hjemlet i plankart og bestemmelser. I praksis er dermed all kjørbar tilkomst til vår eiendom regulert bort i forslag til plankart og bestemmelser. Vi krever at dette blir endret, og at det blir regulert en adkomstveg som sikrer kjørbar tilkomst til vår eiendom hele året, altså med mulighet for vinterbrøytet veg. Dersom vi hadde blitt varslet om oppstart på planarbeidet, ville et vesentlig innspill fra oss vært at vår helårs tilkomst til eiendommen måtte ivaretas. Vi krever at dette rettes opp i det videre planarbeidet, slik at vi sikres en helårs tilkomst.

Manglende adkomst til vår eiendom medfører også at det ikke er adkomstveg til baksiden av Sameiet, og vi etterspør en vurdering av tilkomst for brann og redning i området, både sommer og vinter.

3.2. Veg- og vassdragsteknisk vurdering av bru

Bruen som er vist med avkjørselspil har fått en bestemmelse om at den kan anlegges gitt at den plasseres på flomsikker høyde, jf. §6.1. Etter vår vurdering er det ikke akseptabelt med en slik bestemmelse, som sår tvil om at avkjørselen faktisk kan etableres. Dersom en utbygger skal gjennomføre omlegging av bekk og veg, må det påhvile dem et ansvar for å sikre at tilkomst til eiendommene på østsiden av bekken ivaretas. Vi krever at dette forankres sterkere i planforslaget.

Videre vil vi etterspørre en samordnet veg- og vassdragsfaglig vurdering av nevnte løsning og bestemmelse. Osestølvegen er planlagt å benyttes som flomveg, og ligger dermed under flomsikker høyde. I punktene hvor det er vist bru i illustrasjonsplanen, har vegen f_SKV2 en høyde på ca 989,25 m.o.h. ved påkobling av bruer. Samtidig skal underkant bru være over 989,55 m.o.h. Når man inkluderer konstruksjonshøyde, vil dette medføre en topp bru (kjørebanehøyde) på minst 990 m.o.h.

Dette gir en høydeforskjell fra kjørebane bru til f_SKV2 på minst 0,75 meter. I praksis vil det ikke være mulig å koble slike bruer med Osestølvegen, som ligger vesentlig lavere, uten at konstruksjonene vil redusere det hydrauliske flomtverrsnittet, og derved medføre økte flomproblemer.

Dette vil også medføre økt erosjon på vegdekket rundt brufestene, og derved økte vedlikeholdsutgifter for veglaget. Vår vurdering er at disse tilkomstløsningene som er foreslått i reguleringsplanen ikke er basert på faglig arbeid mellom veg- og vassdragsfaglig ekspertise, og må bearbeides videre. Foreslåtte løsning er ikke praktisk gjennomførbar, og det må kreves en dokumentasjon (detaljerte tekniske tegninger) som viser at løsningene kan bygges. Videre må det settes rekkefølgekrav om at permanent tilkomst til eiendommene på østsiden skal være ferdig etablert før igangsetting av byggetiltak innenfor FK4 og FK5. Eiendommene på østsiden må også være sikret tilkomst gjennom hele anleggstiden.

Den enkleste og sikreste løsningen for tilkomst til både vår eiendom, samt vest- og nordsiden av sameiet/resorten vil være å opprettholde dagens løsning, der kjøreadkomst ligger mellom resorten og vassdraget. På den måten vil man unngå krevende bruer, som vil ha negativ innvirkning på flomkapasiteten i vassdraget.

3.3. Om skiløyper og vinteradkomst

Som tidligere nevnt, krever vi at det opprettholdes mulighet for vinterbrøytet veg til vår eiendom og til nordsiden/hovedinngangen til sameiet. Det går ikke klart frem av planmaterialet hvilke veger som kan vinterbrøytes.

I planbeskrivelsen står det at *«skiløypene skal føres inn mot Ustaoset sentrum»*. Slik er det også i dag. Det er imidlertid ikke kartfestet hvor langt skiløypene skal gå, sammenlignet med tilkomst til vår eiendom. Ut fra planbeskrivelsen antar vi at skiløypene skal ligge på f_SKV2. Vi ber om at reguleringsplanen illustrerer konkret hvor skiløypen skal avsluttes i sentrum, samt at det fastsettes bestemmelse om at vår adkomstveg kan vinterbrøytes.

I planbeskrivelsen s. 17 står det *«Videre framføring av sommerveiene til tomter utenfor planområdet, må eventuelt vurderes i egne saker.»* Det er ikke utdypet hvilke tomter dette dreier seg om. Etter vårt syn er dette uansett ikke en akseptabel fremgangsmåte av utbygger. De eiendommer som får dagens tilkomst endret/fjernet som følge av utbyggingen, må sikres ny tilkomst av tiltakshaver, inkludert tilkomst i anleggsfasen. I en planprosess skal slike problemstillinger løftes opp og avklares, især der det henger sammen med det overordnete plangrepet, slik som i denne saken.

3.4. Veggeometri for f_SKV2

Osestølvegen, f_SKV2, som går gjennom planområdet, er tilkomstveg for et stort antall fritidsboliger. I tillegg er det en viktig turveg både for de som har fritidsbolig sentralt på Ustaoset, og for hytteboere som skal til butikk, kafe etc. i sentrum. Med den foreslåtte utbyggingen må antall turgåere forventes å øke.

Osestølvegen, f_SKV2 er foreslått regulert med en gjennomgående bredde på 4 meter, uten møteplasser. Enfeltsveger bør ha møteplasser med jevne mellomrom, for å unngå behov for rygging langs vegen. Vi etterspør en vurdering av trafikksikkerheten i en slik løsning, og anmoder om at det settes av areal til noen møteplasser langs strekningen.

Vegen er også prosjektert med en unødvendig svingete horisontalgeometri, og bør i større grad få samme linjeføring som i områdereguleringsplanen.

3.5. Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget planlegges med betydelig overkapasitet, i forhold til antall fritidsboliger. Dette vil medføre en vesentlig trafikkvekst i det mest sentrale området mellom FK5 og eksisterende leilighetsbygg (NF1), og følgelig trafikksikkerhetsulemper for de som ferdes i området. Vi etterspør en vurdering av om det er nødvendig med et så stort anlegg, samt hvilke konsekvenser det vil ha om flere velger bil fremfor tog til fjells. Det er allerede i dag en kamp om å opprettholde togtilbudet til Ustaoset.

Dersom parkeringsanlegget også skal betjene hytter i området, vil det kunne medføre økt scootertransport med personer, bagasje osv fra dette punktet. Vi savner en vurdering av trafikksikkerheten når flere trafikanttyper og -former skal ferdes i dette området, samt hvordan støyforholdene blir påvirket.

Videre er vi bekymret for konsekvensen ved å bygge et stort underjordisk anlegg, som reduserer permeabiliteten i bakken, og derved reduserer fordrøyningskapasiteten i området. Grunnforholdene er i planbeskrivelsen beskrevet som permeabel bunnmorene, det vil være svært uheldig om dette i stor utstrekning erstattes med et tett parkeringsanlegg. Etter vårt syn må parkeringsanlegget kun etableres i de vestre delene av FK4 og FK5, slik at det er lengst unna bekkeløpet. I områdene som ligger nærmere bekken må man sikre at permeabiliteten i bakken opprettholdes.

4. Avvik fra områdereguleringsplanen

Planforslaget for Karivollen har flere avvik fra gjeldende områdereguleringsplan, som i stor grad går på bekostning av eiendommene øst for Karivollen, samt allmenhetens interesser.

Vegen forbi FK4, f_SKV2, er flyttet lenger østover enn områdeplanen viser. I tillegg er bekken flyttet til østsiden av vegen, inn i friområdet FRI1 og delvis inn i utbyggingsområde FK3. Totalt sett gir dette større byggeområde for FK4 og FK5, mens allmenheten får mindre tilgjengelig areal i sentrumsområdet.

Vi ber om at kommunen følger opp intensjonene i områdeplanen. Primært bør bekken ligge i område FK4 og FK5. Vi kan ikke se av planmaterialet at det er dokumentert fra forslagsstiller at det ikke lar seg gjøre å tilfredsstille kravene til flomsikring uten å flytte bekken ut av område FK4 og FK5.

Det fremgår ikke av HydraTeam-rapporten om det er vurdert andre traseer for bekkeløpet enn reguleringsplanen viser, som vil være mer i samsvar med trase for bekk og veg i områdeplanen. HydraTeam foretar kun en beregning av den foreslåtte løsningen. Dette er en vesentlig mangel ved planforslaget, og vi ber om at kommunen etterspør en bedre begrunnelse for å fravike områdeplanen.

Sekundært, dersom bekken likevel må ligge øst for vegen, må vegen flyttes lenger vestover, slik at tiltaket ikke går på bekostning av det regulerte friområdet og FK3. Dette vil også gi mulighet for adkomst til Sameiet og vår eiendom langs østsiden av bekken, uten behov for bruer som øker flomfaren.

Vi viser også til §7.2 i områdeplanen for Ustaoset sentrum, vedrørende utforming av friområdene. Det fremgår at unntaksvis kan *«kontrollert sommervann»* tillates i friområdet, underforstått kan ikke bekkens hovedløp og flomløp ligge der. Etter vårt syn er det uheldig om det tillates slike vesentlige endringer i forhold til områdereguleringsplanen, som gir arealet en redusert funksjon som tilgjengelig oppholdsareal for allmenheten.

Skiløypen over Karivollen fungerer i dag som en viktig opplæringsarena, spesielt for småbarna, men også for eldre som øver på nye skiteknikker. Løypen har derfor hatt en stor bredde i dette området, og gitt god plass for både turfolk og øvingsarena for både store og små. Det er i den sammenheng viktig å også ha et oppholdsareal for allmenheten langs løypen, der de kan slå seg ned og ha pause/base. Ikke alle kommer seg langt på tur, og spesielt ikke på de dagene været er ruskete. Svært mange barn benytter i dag Karivollen-området til lek, aking, snøhulegraving og borgbygging. Friområdene som er regulert i områdeplanen vil derfor være viktige kompenserende arealer for barnefamiliene, og det må ikke tillates tiltak i disse arealene som er i strid med områdeplanen. Vi viser her til rikspolitiske retningslinjer om barn og planlegging, som skal sikre at barns interesser ivaretas.

Etter vårt syn er foreslått tilgjengelig bredde langs traseen og i sentrum for smalt, når FK4 og FK5 skal bygge tett ned mot veg og bekk, samtidig som bekken benytter areal som er regulert til grønt langs traseen. Vi mener det må legges mer vekt på at skiløypen kan ha en større bredde og et tilgjengelig sideareal i dette sentrale området. Byggegrensen i FK4 og FK5 bør derfor trekkes lenger bort fra vegen, samtidig som veg og bekk må flyttes vestover. Vi etterlyser også en tydelig illustrasjon som viser tiltenkt løypeareal i sentrum (utenom Skarverennet).

I reguleringsplanen legges det til rette for vesentlig flere parkeringsplasser enn områdeplanen hjemler. Dersom dette tillates, må samtlige rekkefølgekrav som gjelder fritidsbebyggelse på FK4 og FK5 utvides til også å omfatte parkeringsanlegg. Ellers kan man risikere at det etableres parkeringsanlegg som medfører vesentlig endret trafikkmønster, uten at trafikksikringstiltak eller flomsikring er gjennomført.

5. Konklusjoner

Vi har vesentlige merknader til foreliggende planforslag. Merknadene er utdypet og begrunnet i brevet.

- Det er en saksbehandlingsfeil at vi ikke er varslet om oppstart av planarbeidet, jf. pbl § 12-8 tredje ledd. Vi har derfor ikke kunnet medvirke innledningsvis i planprosessen.
- Vi krever at reguleringsplanen regulerer tilkomst til vår eiendom, med bestemmelse om tillatelse til vinterbrøyting. Traseen bør primært følge dagens trase, langs østsiden av bekken. Eventuell brutilkomst må dokumenteres gjennomførbar før planvedtak, da dette er avgjørende for arealdisponeringen i plankartet.
- Flomforholdene er ikke dokumentert løst, jf. rekkefølgekrav § 10.5 i områdereguleringsplanen. Det er vesentlige mangler ved beregningsgrunnlag og foreslåtte løsninger (5-punkts liste ovenfor). Hol kommune kan ikke tillate utbygging av parkeringsanlegg eller fritidsboliger på FK4 og FK5 før kulverten under rv7/jernbanen har fått økt kapasitet.
- Nødvendige tiltak for flomsikring må ligge innenfor planområdet. Tiltakene bør illustreres bedre slik at kommunen og berørte parter lettere kan ta stilling til tiltakene.

- Bekkeløpet må ikke flyttes lenger øst enn dagens løp, og bør primært ligge vest for f_SKV2, jf. intensjonen i områdereguleringsplanen. Det er ikke dokumentert at flomforholdene ikke kan løses uten å avvike fra områdeplanen.
- Bekken må ikke ligge i friområdet, FRI1, jf. § 7.2 i områdereguleringsplanen. Bekkeløpet må reguleres i plankartet. Vi etterspør også en vurdering av konsekvenser for allmenhetens og især barns interesser, ved at regulert friområde i sentrum endres til et bekkeløp.
- Rekkefølgekrav om flomsikring og tiltak på rv. 7, knyttet til fritidsbebyggelse på FK4 og FK5, må også knyttes til parkeringsanlegget på området.

Etter vår vurdering må det gjøres vesentlige endringer i foreliggende planforslag, for å ivareta intensjonen i områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum, samt sikring av tilkomst til vår eiendom. Vi forventer at en oppdatert reguleringsplan kommer på en ny høringsrunde før eventuelt planvedtak, for å sikre at planforslaget ivaretar våre rettigheter.

Med vennlig hilsen

Marianne Skulstad og Øistein Stemme

Krokatjønnveien 46

5147 Fyllingsdalen

Epost: mariannesku@yahoo.no

Kopi:

NVE region sør, rs@nve.no

Statsforvalteren i Oslo og Viken, sfovpost@statsforvalteren.no

Viken fylkeskommune, post@viken.no

Ustaoset vel, post@ustaosetvel.no

Advokatfirma Knut Boye

Thormod Sikkeland,

sendt pr. epost: thormod@b16.no

Dato: 31. august 2021

PLANLAGT UTBYGGING PÅ GNR. 52, BNR. 535 I HOL KOMMUNE

Jeg representerer Fjellhytten AS som eier gnr. 52 bnr. 41 i Hol kommune, eiendommen ble ervervet fra Tanja, Carina-Bianca og Kirsten Leegaard.

Vi ser av reguleringsplan PBL 2008 av 6.12.2019, revidert senest 23.04.2021 at det planlegges bygging på naboeiendommen gnr. 52 bnr. 535.

Gnr. 535 er utskilt fra bnr. 25, og det hefter en servitutt på denne eiendom hvor eieren av gnr. 52 bnr. 25 forpliktet seg til å ikke oppføre noe hus eller annen bygning på et område som i det vesentligste utgjør bnr. 535 slik det senere ble utskilt.

Vedlegg 1: Grunneiererklæring a 28. juli 1915 med avskrift.

Erklæringen er tinglyst på gnr. 52 bnr. 25 og fremgår av grunnboksutskriften for denne eiendom. I grunnboksutskriften for bnr. 535 vises det for servitutter tinglyst før fradelingsdatoen til grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen.

Den planlagte utbygging er følgelig i strid med Fjellhytten AS' rett til at bnr. 535 ikke bebygges.

Tidligere eier gjorde eier av bnr. 535 oppmerksom på servitutten i 2019 da det ble sendt nabovarsel om utbygging av Karivollen, og sendte ny melding til kommunen i juni d.å. om at planen var i strid med servitutten, men det synes ikke å ha vært tatt til følge.

Fjellhytten AS ønsker ikke at det oppføres bygg i strid med servitutten og imøteser bekreftelse på at det ikke gås videre med forberedelser og planarbeidet som innebærer utbygging i strid med servitutten.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma Knut Boye

kopi: Hol kommune, Plan- og bygningsavdelingen

sendt pr. epost: postmottak@holø.kommune.no

Advokatfirma Knut Boye org.nr. NO 925294136 MVA
Bygdø Allé 2, 0257 Oslo, Norge
Postboks 573 Sentrum, 0105 Oslo, Norge
(+47) 920 30 768 kb@knutboye.no

GRUNDEIERERKLÆRING

Undertegnede eier av gaarden «Osheim» gaards nr. 52 bruks nr. 25 i Hols (kommune) vedtar herved likeoverfor professor Chr. Leegaard følgende forpligtelser i anledning av det endelige oppgjør med ham vedrørende kontrakt av 24. (mai) 1912, skjøte tinglyset 11. oktober 1913 om salg av en byggegrund paa nevnte eiendom og opførende av et hus på denne:

1) Jeg forpligter mig til ikke at oppføre noget hus eller anden bygning av nogesomhelst art paa den del av min eiendom, som i øst begrendses av den bæk, som løper i dalsænkningen vestenfor mine vaaningshus og passerer gjennom en stikrende i jernbanelegme, - som i nord videre begrændses av en ret linie fra det nordøstre hjørne av professor Leegaards hytte i retning mot det nordvestre hjørne av mit i 1914 oppsatte nye vaaningshus, i syd begrendses av mit skifte med Statsraad Holtfodts m.fl. og oberst Sejerstedts eiendomme, - og i vest av mine skrifter med doktor Morteruds og professor Leegards eiendomme.
   Verdien anseættes til Kr. 50,- femti kroner.
2) Denne forpliktelse skal være bindende for enhver senere eier eller bruker av min eiendom og hvile paa denne som en stedseværende heftelse.
3) Denne grundeiererklæring blir at tinglyse.

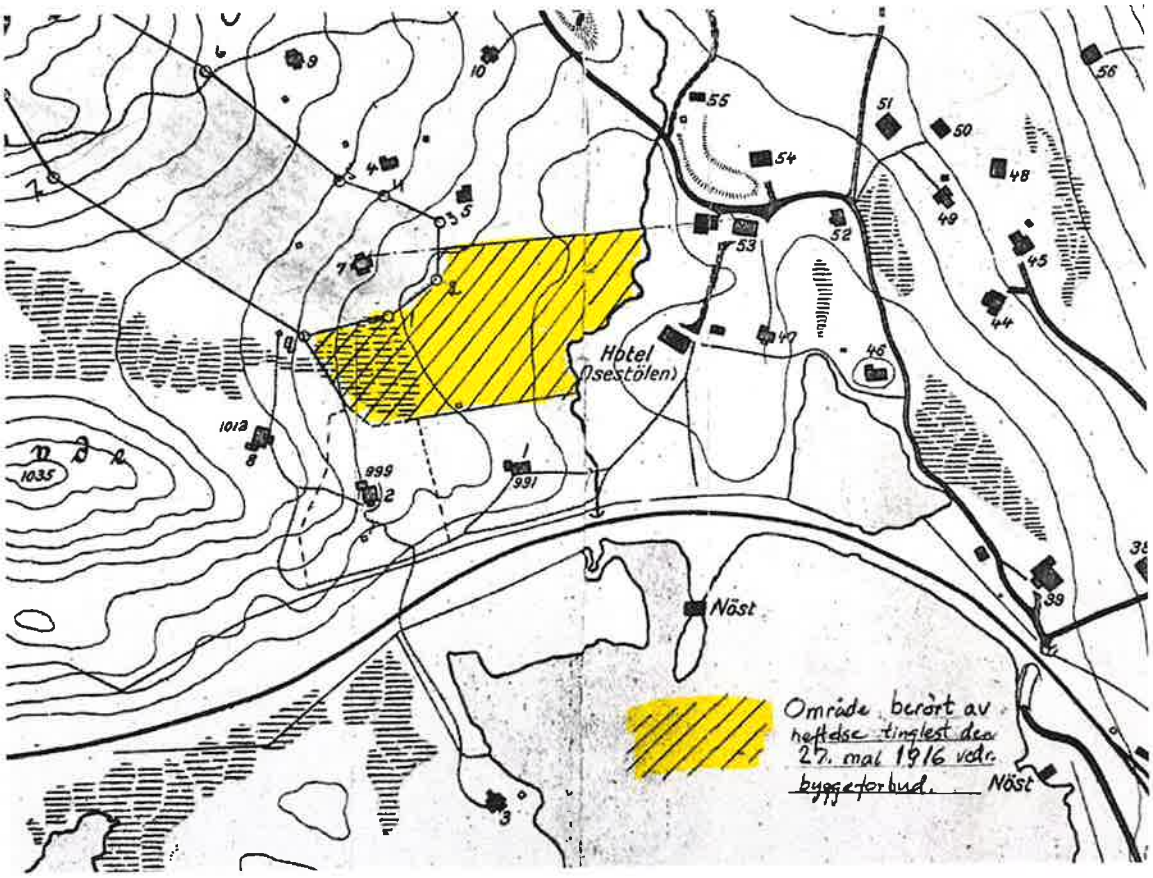
Ustaoset den 28. juli 1915.

(Signaturer ( ))

( )

KARTVEDLEGG

Område berørt av heftelse tinglyst den 27. mai 1916 vedr. byggeforbud



F. P. No. 965/16 A. 3

Grundeiererklæring

Undertegnede eier av gaarden "Osheim" gaards nr. 52 bruks nr. 25 i Hols tinglag vedtar herved likeoverfor professor Chr. Lilegaard følgende forpliktelser i anledning av det endelige opgjør med ham vedrørende kontrakt av 24 mai 1912, skjøte tinglyst 11 oktober 1913. om salg av en byggegrund paa nævnte eiendom og opførelse av et hus paa denne.

1) Jeg forpliger mig til ikke at opføre noget hus eller anden bygning av nogensomhelst art paa den del av min eiendom, som i Øst begrændses av den bæk, som løper i dalsænkningen vestenfor mine vaaningshus og passerer gjennem en stikrende i jernbanelegemet, — som i nord videre begrændses av en ret linie fra det nordøstre hjørne av professor Lilegaards hytte i retning mot det nordvestre hjørne av mit i 1914 opsatte nye vaaningshus, — i syd begrændses av mit skifte med Statsraad Holtfodts m. fl. og oberst Lyngstads eiendomme, — og i vest av mine skifter med doktor Morterud's og professor Lilegaards eiendomme.
Værdien ansættes til Kr. 50.- femti kroner -.

2) Denne forpligtelse skal vare bindende for enhver senere eier eller bruker av min eiendom og hvile paa denne som en stedsevarende hefftelse

3) Denne grundeiererklæring blir at tinglyse

Utaaset den 28 Juli 1916.

Ole M. Vindøy

Til vitterlighet:

Nina Arbo.

Kristiansund

Vindøy den 26 Januar 1916.
Ole O. Vindøy



Med foranstaaende stempelmerke til kr. 0.50 anbringes nærværende dokument, for hvilket stempelavgiften ifølge lov av 9 august 1839 § 2 b. jfr. § 9, 1ste og 2det punkt. kun, sammenholdt med nedkommende

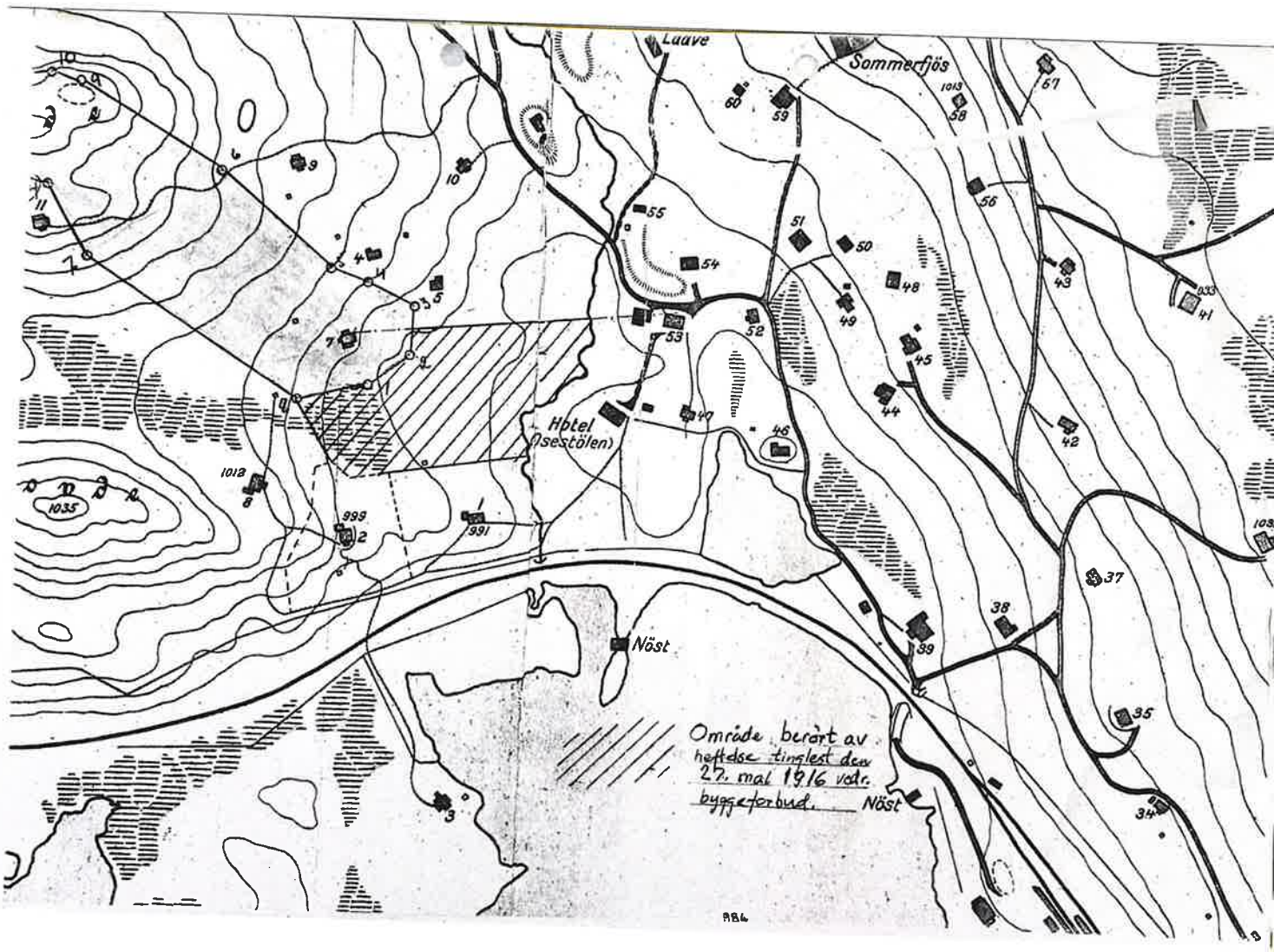
stempelafgift, udgjør det samme beløp.
For stempelafgiften paaskatter i henhold til lov av 6 august 1897 § 2 et gebyr av Kr. 2.—.

Det Kongelige Finans- og Toldepartement.
Kristiania 15 mai 1916.

Overhold

Kontor

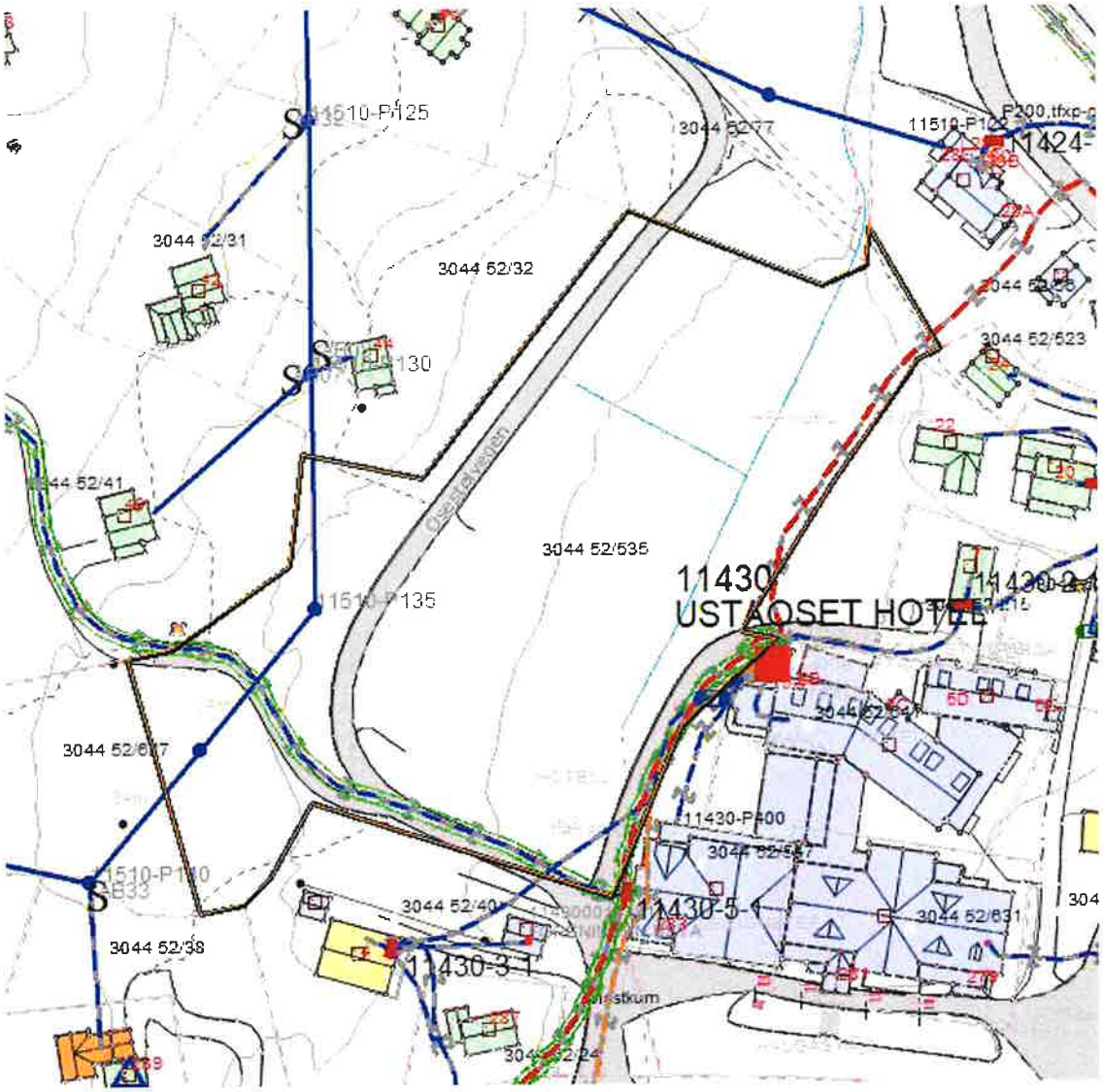
Læst inden Retten ved ekstrakt
for Hol Tinglag den 27. mai 1916
bekræftig extrahenet og protokolleret.
For Thinglæsningen betalt Kr. 2—


Luave
Sommerfjös
Hotel
Oseströlen)
Nöst
Nöst
Område berört av
restdse tinglest den
27. mai 1916 vadr.
byggeforbud.

Hei,

Viser til mottatt detaljregulering for Karivollen.

Vi har noe infrastruktur på denne tomten, Høy og lavspentkabler, samt en lavspentlinje det må tas hensyn til evt. flyttes om det blir i konflikt med planlagt bygg.



Med vennlig hilsen

Hallingdal kraftnett

Glenn Skarsgard

Avdelingsleder Hol
Tlf: 32087120
Mob: 91633843

Fra: Øystein Velure <Oystein.Velure@hallingdal-kraftnett.no>
Sendt: søndag 22. august 2021 16.58
Til: Glenn Roar Skarsgard <Glenn.Skarsgard@hallingdal-kraftnett.no>
Emne: Karivollen - kan du ta ein kikk på denne saka. Er det noko me bør kommentera?

Med helsing
Hallingdal Kraftnett AS

Hallingdal kraftnett

Øystein Velure
-nettsjef-