RAMBØLL

ARKITEKTUR & PLAN

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN GNR/BNR 52/535 MFL, USTAOSET, HOL KOMMUNE

FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER VED ETTERSYN

Oppdragsnavn	**Ustaoset reguleringsbistand**
Prosjekt nr.	**1350038520**
Kunde	**B16 Arkitektur & Landskap**
Versjon	**Revidert etter gjennomgang med oppdragsgiver og Hol kommune. Oppdatert etter utarbeidelse av teknisk plan Rv7 forelagt Statens Vegvesen**
Til	**Hol kommune v/Planavdelingen v/Mark O'Hare**
Fra	**Rambøll/Henning Larsen v/Ole Johan Kittilsen**
Kopi	**Thormod Sikkeland, Martin Sikkeland (B16 Arkitektur & Landskap), Heidi Jensseter**

Date. 12.01.2025

Utført av	**Ole Johan Kittilsen, oppdatering av Jørgen Sikkeland**
Kontrollert av	**Heidi Jensseter**
Godkjent av	**Thormod Sikkeland, B16 Arkitektur & Landskap**

Henning Larsen
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

Ramboll.com
henninglarsen.com

1 Merknadsbehandling i forbindelse med ettersyn av forslag til detaljregulering for Karivollen, Ustaoset, Hol kommune

Forslag til detaljregulering for Karivollen har ligget til ettersyn, med frist for innspill oktober 2021. I høringsperioden kom det inn 21 merknader i tillegg til innsigelse fra NVE og Vegvesenet. Samlet 23 stk. Av dette notatet framgår hvordan innkomne uttalelser til planforslaget er vurdert, og hvordan de forslås fulgt opp i materialet før sluttbehandling.

I tillegg er det mottatt et ytterligere innspill 6.12.21 fra naboer vest for planområdet (52/41 mfl.) etter høringsperioden. Dette innspillet er også vurdert nedenfor.

Flere av innspillene er knyttet til samme tema. Vurdering av merknadene med forslag til oppfølging i materialet er derfor organisert tematisk.

Innledningsvis er det beskrevet hvordan innsigelse fra NVE og Vegvesenet følges opp i revidert materiale. Innsigelsene er fulgt opp i revidert planmateriale og vedlagt rapport fra Hydrateam.

Regulering av kryssområdet (herunder teknisk underlag), som påkrevd av Vegvesenet i deres innsigelse, fulgte også planforslaget ved 1. gangsbehandlingen, men kommunen vedtok å ta ut kryssområdet før ettersyn. Kryssområde for Rv7 er ikke med i planmaterialet. Kryssområdet med

NO 915 251 293 MVA

nødvendig detaljering iht. SVV krav og flomsikring av Rv7 og sentrum legges til påbegynt detaljregulering for Rv7 og forplassen mfl. for Ustaoset sentrum.

Forslaget til planmateriell for detaljregulering av Karivollen er nå oppdatert og tilpasset områdeplanen, andre påbegynte detaljreguleringer, samtidig som det fortsatt er satt av nødvendig areal for bekken i tråd med anbefalingene i flomrapporten.

Oppdatering: Teknisk veiplan for Rv7 gjennom Ustaoset sentrum utarbeidet etter vegnormalene er forelagt SVV februar 2024, men er ikke besvart av SVV. SVV har anført at de ønsker å stå for prosjekteringen av egne anlegg. Forelagte teknisk veiplan viser løsning for kryss langs Rv7 i Ustaoset sentrum, herunder kryss for Osestølvegen, samt trafikksikker løsning for gående langs RV7 og krysning til jernbanestasjonen. SVV har uttalt seg negativt til foreslått flomsikring av Ustaoset sentrum gjennom åpen vannvei til Ustevatn i ny kulvert under jernbane.

1.1.1 Innsigelse NVE / flomsituasjon

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.

Oppfølging:
I forslaget som lå til ettersyn, var nødvendige tiltak nedfelt i planbestemmelsene / rekkefølgekravene og vist i illustrasjonsplan. Nå er nødvendige arealer i tillegg avsatt i plankartet. Nedenfor er det kort oppsummert hvordan innsigelsen er fulgt opp:

- Det er ytterlige dokumentert at forslaget ikke fører til økt flomfare for eksisterende bebyggelse, Rv7 og jernbanen. Se samlet flomutredning fra Hydrateam.
- Bekkeløp, flomsoner overvannstiltak og erosjonstiltak tegnes inn i plankartet, og tilknyttes nødvendige bestemmelser for opparbeidelse.
- Det legges også inn bestemmelse om reetablering av kantvegetasjon i tråd med innspill fra Statsforvalteren.

For å sikre Rv7 og de østre delene av sentrum bør man vurdere gjenåpning av bekkeløpet helt ned til Ustevatn, eller annen kulvert utbedring under terreng. Dette er ikke et anliggende for reguleringen av Karivollen, men anleggseiere for Rv7 og jernbane. Se tekst om oppfølging av innsigelse fra Vegvesenet / flomsituasjon for Rv7 i kapittelet nedenfor.

1.1.2 Innsigelse Vegvesenet / Plan- og profiltegning og regulering av kryss med Rv7

Hva innsigelsen gjelder:
Det er nødvendig å utarbeide detaljreguleringsplan for tiltakene som berører riksveien. Det må utarbeides teknisk detaljplan (plan- og profiltegning, VA-system m.m.). Det må også sikres forsvarlig håndtering av flomproblematikken. Det aksepteres ikke løsninger som kan føre til flom på riksveien.

Oppfølging:
Etter avklaring og prosess med kommunen holdes kryss for Rv7 utenfor detaljreguleringsplanen til Karivollen. Alle krav fra SVV tilknyttet Rv7 ivaretas i tilgrensende detaljregulering for Rv7 og Forplassen mfl. i Ustaoset sentrum.

Flomsituasjonen for Rv7 vil ikke forverres sammenlignet med i dag ved utbygging av Karivollen. Jamfør hydraulisk rapport og svar på innsigelse fra NVE. Det påpekes at hovedproblemet / dam på Rv7 oppstår sentralt i Ustaoset /foran butikk og bensinstasjonen (se illustrasjoner/vedlegg i oppdatert rapport fra Hydrateam). For å sikre riksveien og de østre delene av sentrum bør man vurdere gjenåpning av bekkeløpet helt ned til Ustevatn. Det kan da vurderes kombinert med ny undergang under jernbanen. Jamfør for eksempel innspill fra fylkeskommunen. Det bemerkes at det i forbindelse med områdeplanen ikke ble beregnet flomsituasjon for bekkene fra øst, da disse har et mindre nedslagsfelt (se notat tilknyttet områdeplanen: Vurdering av flomforholdene i Ustaoset sentrum, Hydrateam 2012). I vurderingen av gjenåpning av bekkeløpet ned til Ustevatn / flomsikring av riksveien, bør det imidlertid gjøres en helhetlig vurdering av overvann og flomsikring for både østlige og vestlige deler av sentrum.

Helhetlig trafikk og flomsikring for Rv7 ivaretas i tilgrensende detaljregulering for Rv7 og Forplassen mfl. i Ustaoset sentrum.

Oppdatering: igangsetting av detaljreguleringsplan for Rv7 og Forplassen mfl, Ustaoset sentrum i Hol kommune ble varslet august 2022. Etter en lengre prosess har SVV overtatt regulering/gjennomføring av Rv7 gjennom Ustaoset sentrum. Teknisk veiplan som følger opp områdeplanens rekkefølgekrav iht. vegnormalene med siste revisjon fra februar 2024 som er bestilt av SVV, er forelagt SVV, men mangler uttalelse. Kryss for Rv7/Osestølegen er dokumentert at kan løses i tråd med Områdeplanen intensjoner og gjeldende vegnormaler.

1.2 Øvrige merknader / tema

1.2.1 Innspill fra fylkeskommunen om hensyn til arkeologiske kulturminner

Hva merknaden gjelder:
Fylkeskommunen anbefaler at det bakes inn bestemmelse om automatisk fredede kulturminner.

Vurdering/oppfølging:
Dette bakes inn i materialet.

1.2.2 Innspill fra fylkeskommunen om barn og unge

Hva merknaden gjelder:
Fylkeskommunen ber kommunen vurdere grep for å sikre barns lek og uteopphold.

Vurdering/oppfølging:
Det bakes inn krav i bestemmelsene om opparbeiding av lekeapparater for de minste barna og sittegrupper / benker på tunene. Det er i illustrasjonsmaterialet skissert delvis overbygde grill-/bålplasser med gode sittebenker i sammenheng med utvendige murer/ avtrappinger i hvert tun.

1.2.3 Innspill fra private grunneiere om barn og unge

Hva merknaden gjelder:
Enkelte innspillene anfører at området brukes til lek i dag, og at området ikke bør bygges ut. Det anføres også at FRI1 (områdeplanen) benyttes til skigåing og ikke bør brukes som bekkeåpning.

Vurdering/oppfølging:
Området er avsatt til utbygging i områdeplanen. I områdeplanen er det ivaretatt overordnede områder/forbindelser for grønt og lek gjennom området. Grøntområdene er videreført og tilpasset i detaljreguleringsplanen.

Områdeplanen presiserer at det tillates bekkeåpning i FRI1. Skiløype vinterstid vil gå over sommerveg *KV1*.

1.2.4 Konsekvensutredning

Hva merknaden gjelder:
Enkelte av innspillene etterspør en konsekvensutredning tilknyttet planforslaget.

Vurdering/oppfølging:
Utbygging av området er avklart i forbindelse med områdereguleringsplanen, og dermed i samsvar med overordnet plan. Det er derfor ikke nødvendig med en egen formell konsekvensutredning i forbindelse med detaljreguleringen (Se forskrift om konsekvensutredninger kapittel 6b). Det kan i tillegg nevnes at det både i forbindelse med områdereguleringen og forslaget til detaljregulering er utarbeidet flere temautredninger.

1.2.5 Vegrett og adkomst for brannbil til eksisterende hytter

Hva merknaden gjelder:
Innspill fra Sameiet Ustaoset Resort gnr/bnr 52/641, Gro Vindegg (gnr/bnr 52/40) og Marianne Skulstad og Øistein Stemme gnr/bnr 52/215, om adkomst for personbiler og utrykningskjøretøy (brannbil), for nevnte eiendommer. Flere av innspillene ber også om at det vurderes areal for møteplass.

Vurdering/oppfølging:
Innledningsvis presiseres det at adkomsten det henvises til i innspillene, går over Karivollen, og at grunneier/forslagsstiller ikke kjenner til at det foreligger avtale/servitutt for adkomst her. Det kan også nevnes at begge tomtene har adkomst og mulighet for tilkomst for utrykning langs hotellets østside. Adkomst til gnr/bnr 52/215 er i områdeplanen også vist som friområde (FRI1).

I oppdatert planforslag legges adkomst til områdeplanens PI2 som KV3 etter dialog med kommune.

For selve prosjektet er det i planmaterialet vist areal for tilkoblingspunkt / kummer for brannbil/slukkebil/mannskap ved adkomsten til området (inntil kryss KV1 x KV2). Løsningen er avklart med Brannvesenet før ettersyn.

Det legges inn plankart og bestemmelse om etablering av møteplass langs FBK5/KV1 sør for FRI6.

1.2.6 Rekkefølgekrav om p-anlegg

Hva merknaden gjelder:
Flere av innspillene (Blant annet Ustaoset Resort og Marianne Skulstad) påpeker at det ikke er stilt krav om rekkefølgekrav tilknyttet parkeringsanlegget, og ber om at det gjøres.

Vurdering/oppfølging:
Dette tas inn i planforslaget. Kravet for flomsikring forbi Karivollen foreslås tilknyttet brukstillatelse ettersom det er naturlig at graving av p-anlegget skjer samtidig med tilrettelegging og massehåndtering for infrastrukturen (for eksempel VA-ledning over tomta, tilgrensende veg m.m.).

1.2.7 Parkering for andre eiendommer i anlegget på Karivollen

Hva merknaden gjelder:
Enkelte av innspillene anfører med henvisning til områdeplanen at det ikke skal tillates parkering for andre fritidsboliger/eiendommer enn Karivollen i det planlagte parkeringsanlegget.

Vurdering/oppfølging:
I områdeplanen er det presisert at det tillates fellesanlegg for Ustaoset sentrum og oppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer på PI1-2 og NF1-2. Det er altså rett som innspillet anfører, at i områdeplanen er tenkt felles parkering i disse områdene. Men det betyr ikke at det er forbud mot dette på FBK4-5. FBK4-5 grenser til, og har til dels samme adkomst som feltene som er nevnt i områdeplanen, slik at i realiteten er de trafikale og eventuelle støymessige konsekvensene små.

Det er i områdeplanen ikke regulert hvilke tomter områdene med felles parkeringsplasser gjelder for. Det er heller ikke adgang i plan- og bygningsloven til å skille mellom besøkende og hytteeiere.

På FBK4-5 er det i områdereguleringen stilt krav om felles parkering i anlegg, og det er fastsatt et antall plasser per boenhet. Dette er fulgt opp i forslaget til detaljregulering. I tillegg er det planlagt for 110-130 p-plasser for ekstern bruk / eksisterende hyttebebyggelse.

1.2.8 Utleie av parkering / næringsvirksomhet

Hva merknaden gjelder:
Det er i enkelte av innspillene spurt om eventuell utleie av parkeringsplasser på Karivollen vil være å anse som næringsvirksomhet, og dermed i strid med reguleringsformålet.

Vurdering/oppfølging:
Parkeringsarealer er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er ikke adgang i reguleringsplan til å regulere den økonomiske driftssiden ved anlegget.

I områdeplanens beskrivelse er det omtalt at så å si alle eksisterende parkeringsplasser er privat eid og leies ut til hytteeiere og andre besøkende. Utleie av parkering vil derfor også kunne bidra til å kunne begrense villparkering.

1.2.9 Høyder

Hva merknaden gjelder:
Enkelte av innspillene er kritiske til bebyggelsens høyde / volum.

Vurdering/oppfølging:
Maksimale mønehøyder for FBK4 og FBK5 i områdeplanen er hhv.: c+ 998,5 og 1001,5.
Hensikten med de fastsatte kotehøydene i områdeplanen har vært:
1. Å underordne seg hotellet (I dag: Hallingskarvet Appartemenet og Ustaoset Resort) og
2. At det skal være maksimalt 4 etg. på FBK5 (alternativ 3 etg. + innredet loft) og 3 etg. på FBK4
(alternativ 2 etg. + innredet loft).
3. Gradvis trappe ned høydene bort fra hotellet
Bebyggelse og nedkjøring til p-kjeller må ligge på minst 989,55 for å være på flomsikkert nivå. Se kapittel om flom og overvann. Se også vedlagt hydrologi-rapport og rapport for overvann. I tillegg må landskap / terreng trappes opp for å sikre overflateavrenning.

Oppdatering: I oppdatert planmateriale videreføres områdeplanens maksimale mønehøyder.

Endelige høyder for de enkelte byggene vurderes nærmere i rammesøknadsfasen.

1.2.10 Bebyggelse nærmere nabogrense enn 4 m

Hva merknaden gjelder:
Nabo på gnr/bnr 52/41 mfl. ønsker ikke bebyggelse nærmere nabogrense enn 4 meter, og henviser til plan- og bygningslovens regler om avstand til nabogrense.

Vurdering/oppfølging:
Bebyggelsen hos nærmeste nabo 52/41 ligger ca. 4 meter høyere enn planlagt bebyggelse på Karivollen. Jamfør perspektiver med koter i innsendt materiale. Avstanden mellom bygg på 52/41 og grensen mellom eiendommen er ca. 20 meter. Bebyggelsen på Karivollen er planlagt med 1-2 etasjer. I dette konkrete tilfellet vil derfor ikke en kortere avstand til nabogrense sette til side bakgrunnen for avstandsregelen (brannfare, luft mellom bebyggelsen etc.). Det følger av plan- og bygningslovens § 29-4 at de generelle reglene om plassering av byggverk kan avvikes gjennom reguleringsplan, slik som i dette tilfellet.

Plassering av bebyggelse er vist med retningsgivende illustrasjonslinjer i plankartet. Endelig plassering gjøres i rammesøknaden.

1.2.11 Adkomstveg 52/41 og 52/627

Hva merknaden gjelder:
Nabo på gnr/bnr 52/41 mfl. påpeker at det ikke er regulert inn siste del av strekning for adkomstvei fram til 52/41 via 52/627, og ber om at nødvendig underlag for dette leveres som del av reguleringen.

Vurdering/oppfølging:
Etter dialog med kommune er KV2 justert til å møte eksisterende vei på gbnr 52/41 utenfor planområdet til Karivollen.

1.2.12 Påberopt servitutt

Hva merknaden gjelder:
Gnr/bnr 52/41 (ny eier) påberoper seg servitutt fra 1915 mot utbygging på eiendommer skilt ut fra 52/25 innenfor et avgrenset område, herunder deler av 52/535 mfl.

Vurdering/oppfølging:
Merknad er av privatrettslig karakter og ikke relevant i detaljreguleringsprosessen.
Privatrettslig avtale er for øvrig inngått vedrørende servitutt.

1.2.13 Vann og avløp

Hva merknaden gjelder:
Offentlige og private innspill påpeker begrenset VA kapasitet for Ustaoset sentrum.

Vurdering/oppfølging:
Planmaterialet beskriver alternativer for dette, og vann og avløp forutsettes løst i samarbeid med Hol kommunen v/teknisk etat.