Arkivsaksnr.: 2021/2951-2
Saksbehandler: Mark Christopher O Hare

Hol kommune

Detaljregulering for Karivollen 52/535 m.fl., Ustaoset - 1.gangsbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
38/21	Utvalg for plan og utvikling	09.06.2021

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering av Karivollen til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

- Regulering av kryss mot RV7 tas ut av planområdet.
- Bestemmelsesområde #3-6 (opptrapping av mønehøyde) tas ut.

Bestemmelser

- Pkt. §2.1, ref. til SKV1 (kryss mot rv7) tas ut
- Pkt. §4.2, mønehøyden i tabellen endres for FK4 til C+998,5. og for FK5 til C+101,5 uten noen opptrapping av mønehøyden. Ref. til bestemmelsesområde #3-6 tas ut.
- Pkt. §4.7, antall ca. parkeringsplasser skal revideres som følge av redusert høyde
- Pkt. §5.1, bestemmelse ihht. offentlig veg SKV1 tas ut

Rekkefølgekrav

- Pkt. §7.1, endres til følgende ordlyd:

«Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse på FK4 og FK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Vegnett omfatter ensidig fortau langs Rv7, o_V1, fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet, samt gatebelysning langs Rv7, o_V1, gjennom hele planområdet for Områdeplanen for Ustaoset. Jf. PBL § 12-7 nr.10.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor FK4 og FK5 skal det være etablert trygg kryssing av myke trafikanter på nordsiden av Rv7 og over til jernbanestasjonen.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

Øvrige veier i planområdet (SKV2, SKV3) skal også være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen.

Det skal vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.
Avløpsanlegget på Ustaoset må være utbedret og ha kapasitet til å rense avløpsvannet før det gis igangsettingstillatelse til fritidsboligbebyggelse.»

- Pkt. §7.2, endres til følgende: «Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse innenfor FK4 og FK5 må 3 kryssområder/adkomster fra Rv7 i sentrum være opparbeidet. Dette gjelder kryss f_V1/o_V1 og o_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen. Kryssene må utformes i henhold til gjeldene vegnormaler. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundinger, frisikt og stigningsforhold.»

- Pkt. §8.2, ref. til. bestemmelsesområde #3-6 tas ut
- Pkt. §9, hensynssoner 'frisikt' tas ut (gjelder kryssområdet)

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 38/2021 i møte den 09.06.2021

Behandling

Denne saken ble behandlet som første sak i møte.

Saksbehandler Mark O`Hare informerte om saken.

Inger- Brit Vindegg (H) meldte seg inhabil jf. koml. § 11-10 og fvl. § 6 b, da hun er bror til forslagsstiller, og er eier av noen meter areal i planen.
Det ble enstemmig vedtatt at Inger- Brit Vindegg (H) er inhabil jf. Koml. § 11-10 og fvl. § 6 b.
Inger- Brit Vindegg (H) trådde ut av møte kl. 12:34 , under behandling av saken.
Oskar A. Skulstad (Ap) tiltrådde som leder kl. 12:35.
Siv Nesfossen (H) tiltrådde som vara for Inger-Brit Vindegg (H) under behandling av denne saken.

Oskar A. Skulstad (Ap) ba om gruppemøte. Møte hevet kl. 12:56. Møte satt kl. 12:58.

Elin Solveig Bondli Lauvrud (Sp) fremmet forslag:

Hol senterparti meinar at konsekvensane til planforslaget er for lite utgreidd. Kommunen har starta arbeidet med ein kommuneplan for naturmangfald. Det kan gi oss det kunnskapsgrunnlaget me treng for å kunna gjera ein forsvarleg vurdering av planforslaget.
Planen må òg konsekvensutgreiast (KU).
Områdeplanen for Ustaoset og reguleringsplanen for Karivollen har ei manglande konsekvensvurdering, og har ikkje fanga opp dei naturområda som vil verte påverka av tiltaket. Dette går utover vilt, fuglfauna, friluftsliv og beitedyr. Fjell og fjellnære område er særleg sårbare, når det gjeldt landskap og naturmangfald.
Lov om forvaltning av naturens mangfald (naturmangfaldslova) av 19. juni 2009 er for å ivareta naturtypar og artar. Det må derfor som ein del av planarbeidet redgjerast for korleis dei miljørettslige prinsippa for offentleg beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfaldlova er vurdert og fylgt opp.
Villrein
Frå områdeplanen Ustaoset: Beiteområde for villrein omkransar Ustaoset og ligg heilt i randsona til busetnad, ca 1 km frå planområdet.
Med tanke på at planar nær villreinområdet kan påverke villreinområdet, vart det i regional plan for Nordfjella § 2.9, understreka at kravet om utgreiing av konsekvensane for villrein òg gjeld planar som ligg fysisk utanfor regionalplanen sine grensar.
§2.9 Naturmangfald i regionalplanen: I kommunal planlegging skal kommunane vareta

naturmangfald i samsvar med dei rammar naturmangfaldslova set. For planar og tiltak som kan påverka villreinens leveområder, skal verknadene for villrein blir greidde ut særskilt (jfr. naturmangfaldslovas §§ 8-12). Planar og tiltak utanfor planområdet som kan påverka villreinen i Nordfjella skal òg greia ut konsekvensar for dette (jfr. plan- og bygningslova, naturmangfaldslova og forskrift om konsekvensutgreiingar).
Hol senterparti meina at det å halde fram med å auka belastninga på villreinområdet, strid mot Noreg sin internasjonale plikta til å ta vare på villreinen. Hol senterparti meina det må leggast inn avbøtande tiltak i planen for å ta vare på leveområda for Villrein. Villreinområdet vil verta ein vesentleg del av det området der nye fritidsbustadeigarar vil gå på tur sommar og vinter.

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, sender utval for plan og utvikling framlagt forslag til detaljregulering for Karivollen, tilbake til Hol kommune.
Saka blir tatt til ny behandling når kommunedelplan for naturmangfald og ei fullverdi konsekvensutredning ligg føre. Vedtaket er for å ivareta føre-var-prinsippet i naturmangfaldslova § 9.

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt 4 mot 3 (Sp)

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering av Karivollen til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

- Regulering av kryss mot RV7 tas ut av planområdet.
- Bestemmelsesområde #3-6 (opptrapping av mønehøyde) tas ut.

Bestemmelser

- Pkt. §2.1, ref. til SKV1 (kryss mot rv7) tas ut
- Pkt. §4.2, mønehøyden i tabellen endres for FK4 til C+998,5. og for FK5 til C+1001,5 uten noen opptrapping av mønehøyden. Ref. til bestemmelsesområde #3-6 tas ut.
- Pkt. §4.7, antall ca. parkeringsplasser skal revideres som følge av redusert høyde
- Pkt. §5.1, bestemmelse ihht. offentlig veg SKV1 tas ut

Rekkefølgekrav

- Pkt. §7.1, endres til følgende ordlyd:

«Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse på FK4 og FK5 må

det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter

vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Vegnett omfatter ensidig fortau langs Rv7, o_V1, fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet, samt gatebelysning langs Rv7, o_V1, gjennom hele planområdet for Områdeplanen for Ustaoset. Jf. PBL § 12-7 nr.10.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor FK4 og FK5 skal det være etablert trygg kryssing av myke trafikanter på nordsiden av Rv7 og over til jernbanestasjonen.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

Øvrige veier i planområdet (SKV2, SKV3) skal også være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen.

Det skal vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.

Avløpsanlegget på Ustaoset må være utbedret og ha kapasitet til å rense avløpsvannet før det gis igangsettingstillatelse til fritidsboligbebyggelse.»

- Pkt. §7.2, endres til følgende: «Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse innenfor FK4 og FK5 må 3 kryssområder/adkomster fra Rv7 i sentrum være opparbeidet. Dette gjelder kryss f_V1/o_V1 og o_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen. Kryssene må utformes i henhold til gjeldene vegnormaler. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundinger, frisikt og stigningsforhold.»
- Pkt. §8.2, ref. til. bestemmelsesområde #3-6 tas ut
- Pkt. §9, hensynssoner 'frisikt' tas ut (gjelder kryssområdet)

Saken avgjøres av
Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

1. Reguleringskart, datert 23.04.21
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.21
3. Planbeskrivelse, datert 10.05.21
4. Saksutskrift, Sak 63/20, datert 13.08.20
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.03.21

Teknisk

6. Flomrapport, 18.11.20
7. Overvannsnotat, med 4no. vedlegg (av 17no. sider), datert 13.01.21
8. Vann- og avløpsnotat, datert 14.01.21
9. Ledningsplan VA, datert 14.01.21
10. Ledningsplan slukkevann, datert 14.01.21
11. Branndekning, datert 14.0.21
12. Plan og profil SKV2, datert 14.01.21 *(må justeres ihht. reguleringskart 23.04.21)*
13. Plan og profil SKV3 datert 14.01.21 *(må justeres ihht. reguleringskart 23.04.21)*

Illustrasjoner m.fl.

14. Notat om høyder med 5no. vedlegg, datert 19.03.21.
15. FK4 snitt byggetrinn 2, datert 15.03.21
16. FK5 snitt byggetrinn 3, datert 15.03.21

Flere av tidligere illustrasjoner må justeres ihht. reguleringskart, og er ikke tatt med.

Øvrige dokumenter

17. Områdeplan reguleringsbestemmelser, datert 11.09.13
18. Områdeplan reguleringskart, datert 18.10.13
19. Trekking av innsigelser til områdeplan fra NVE, datert 24.06.13
20. Trekking av innsigelser til områdeplan fra fylkesmannen, datert 26.06.13
21. Innkomne merknader reguleringsvarsel
22. Brev fra Geilo IL til Rambøll, datert 24.04.20

Dokument i saken
Journal 16/03493

Saksopplysninger

Det vises til vedlagt saksutskrift datert 13.08.20 da utvalget vedtok å ikke fremme detaljreguleringsplan for Karivollen siden den var i vesentlig strid med områdeplanen for Ustaoset og med forutsetningen i områdeplan. Før planen eventuelt fremmes til ny 1.gangsbehandling, skulle punktene som fremgår av alternativ 2 være oppfylt, bl.a.:

- Avgrenser planområdet til FK4 og FK5 og Gnbr 52/535
- Fjerne regulering av kryss mot Rv7
- Gjeninntar adkomst til reguleringsplan for Gnbr 52/281 og 52/37,39
- Maks. byggehøyde i tråd med områdeplan
- Ivaretar bekk gjennom planområdet, med adkomstveg i tråd med områdeplan
- Masselagringsplass og tilhørende bestemmelse
- Rekkefølgebestemmelser i tråd med områdeplanen
- Forutsetning at kommunen skal være med i utbyggingsavtale styrkes.

Kommunen har nylig mottatt merknader fra Ustaosets Venner den 27.05.21. Planforslaget vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter konsekvensutredningsforskrift, og rådmannen kan ellers ikke se nye momenter i saken.

Forhold til overordnet plan

Områdeplan for Ustaoset gjelder for området, og planforslaget er fortsatt i strid som følge:

1. Inklusjon av tillegg areal (del av Gnbr 52/40) ved veikryss
2. Byggehøyder
3. Rekkefølgebestemmelser
4. Flytting av bekk (inkludert noe bekkelukking), og nye regulerte adkomstveier
5. Utvidelse av FK5 (sørvest hjørne: +0,3 daa), og FK4 (nordøst hjørne: +0,5 daa).

Med hensyn til vedtak av 13.08.20 har rådmannen vurdert om forslaget kan fremmes siden det er fortsatt strid med områdeplanen. I tråd med vedtaket har planfremmer tatt ut frittliggende fritidsbebyggelse (Felt BFF, Gnbr 52/77), og adkomst tilkobling til reguleringsplan for 52/281 og 52/37,39 er nå gjeninnført. Med hensyn til Gnbr 52/41, og ny sommervei vestover, argumenterer planfremmer at '*forlengelse av planlagte sommerveger til eiendommer utenfor planområdet må eventuelt inngå i separate prosesser'*. Planfremmer må uansett ivareta adkomst til naboeiendom gjennom en eventuell anleggsperiode og etter utbygging. Masser skal nå håndteres på egen tomt, og plan for massehåndtering er sikret som et rekkefølgekrav.

Rådmannen konkluderer at forslaget vil ikke være i *vesentlig* strid med områdeplanen når offentlig kryss mot RV7 (o_SKV1 på kart) kan tas ut, og bestemmelser kan sikre høyde og rekkefølgekrav i tråd med områdeplanen. Med hensyn til adkomstveier (SKV2 og SKV3), er disse vurdert som en tilpasning sammenlignet med områdereguleringen. Rådmannen vurderer at felles/privat veiløsning, samt inklusjon av del av eiendommen 52/40, kan fremmes forutsatt at avbøtende tiltak rettet mot dagens flomsituasjonen blir akseptert av overordnede myndigheter. Med hensyn til inklusjon av Gnbr. 52/40, og om planen er gjennomførbar, har rådmannen vurdert dette under.

Omdisponering av del av områdeplanens felt FF-13 (sørvest hjørne), og tillegg areal som følge av vei justering (nordøst hjørne), er vurdert å være en mindre justering. Flytting av dagens bekk er foreslått grunnet planfremmers detaljert forslag til overvannshåndtering. Rådmannen har ikke hjemmel på dette tidspunktet til å foreslå at dagens bekk reguleres inn i stedet da alternativet må ha en tilstrekkelig ROS-analyse jf. Plan- og bygningslov §4-3. Rådmannen derfor anbefaler at kommunen tar endelig stilling til overvannsløsning etter planen har vært på høring hos bl.a. Statsforvalteren og NVE. Det vises til vurdering av overvann/flom under.

Merknader ved varsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser den 22.07.17. Til sammen har det kommet inn 5 merknader, og disse er oppsummert og kommentert av planfremmer i planbeskrivelsen (s.8) som er vedlagt.

Miljøkonsekvenser
Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Blant annet, når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Områdeplanens planbeskrivelse (2013) nevner at det er ikke registret rødlistearter, det vil si arter som er utrydningstruet, innenfor planområdet. Enkelte fuglearter i kategorien *nær truet* var imidlertid observert ved Ustevatnet.

Rådmannen anbefalt den 13.08.20 at det måtte redegjøres for at de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven er fulgt opp. Anbefalingen ble dessuten ikke videreført i vedtaket, og fylkeskommunen kan fremme innsigelse, eller gi faglig råd at planen ikke tilfredsstiller formelle krav. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses for å være ivaretatt mht. kjente registeringer. Dersom det hentes slukkevann fra Ustevatn (se under), med tilhørende pumpestasjon, bør det redegjøres for på nytt.

Helse-/miljø og beredskapsforhold
Det vises til oppdatert ROS-analyse datert 23.03.21. Bl.a. er planområdet flomutsatt, og overvann/avrenning i eksisterende og planlagt situasjon er utredet i vedlagt overvanns-notat (13.01.21). Planfremmer argumenterer at avrenningen i normalsituasjonen blir marginal med de tiltakene som er innarbeidet i planens bestemmelser.

<u>Slokkevann</u>
I tråd med vedtaket 13.08.20 måtte kravet til slokkevann dokumenteres, og det vises til vedlagt ledningsplan datert 14.01.21. Planer for brann/slukkevann er forelagt Brannvesenet, og i tråd med tilbakemelding vil parkeringskjellere planlegges sprinklet i henhold til gjeldende forskrifter som et alternativ til seksjonering. Det foreslås at slokkevann leveres fra egen tank for slokkevann, med betjening av pumper og ventiler i umiddelbar nærhet til angrepsvei, ihht. innspill fra brannvesenet.

I plan for slukkevann er i tillegg vist en mulighet for henting av slukkevann fra Ustevatn ettersom kommunen v/Teknisk Etat tidligere har utredet et mulig kommunalt anlegg. Men planfremmer argumentere at prosjektet kan i alle tilfeller løse behovet for brannvann, ved å hente vann fra grunnen, eller samle opp regnvann. Vannet samles i tanken, og fylles nødvendigvis bare opp én gang. I tillegg vil det for Karivollen bli ferdigstilt nødvendig antall brannhydranter med kapasitet i henhold til kommunens retningslinjer for vannforsyning. Endelige beredskapsplaner og brannstrategi vil bli utarbeidet i samråd med de lokale brannvesen i forbindelse med rammesøknad.

<u>Vannforsyning</u>
Dagens vannforsyning til hotellet vil ikke være tilstrekkelig til å dekke økt behov og krav til drikkevann. Råvann skal i tråd med vedlagt VA-notat datert 14.01.21 hentes fra borehull og renses før det lagres i buffertank som prosjekteres i samsvar med endelig sanitærbehov. Det er avsatt plass til både tank og trykkforsterkningsanlegg i prosjektert bebyggelse på Karivollen, og dette detaljeres i planer for sanitæranlegg. En foreløpig vurdering viser at det sannsynligvis vil være mulig å dekke aktuelt vannbehov ved etablering av 3-5 grunnvannsbrønner i fjell som drikkevannskilde.

Rådmannen har tidligere anbefalt at det blir foretatt prøveboring for å sannsynliggjøre at en bergboring vil gi tilstrekkelig med vann, og dette er ikke gjort. Når det gjelder vannforsyning forutsetter kommunen kun leveringsplikt for forbruksvann til fastboende. Etter diskusjon med Teknisk etat har rådmannen konkludert at kommunen bør ta endelig stilling til behov for prøveboring, når saken har vært på høring hos Mattilsynet.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringsbestemmelser sikrer at før utbygger kan få igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse på FK4 og FK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Det foreligger ingen forutsetninger om at Hol kommune skal være med å bygge ut sentrum på Ustaoset. Kommunen er nødt til å vurdere om planen er gjennomførbar, og rådmannen vil belyse omfang av infrastruktur som kreves før igangsettingstillatelse kan gis. Samtidig er det viktig å synliggjøre at kommunen har ikke hjemmel til å sikre kostnadsfordeling som en juridisk bindende del av planforslaget. Rådmannen forutsetter følgende, noe som er innforstått av planfremmer:

Karivollen-prosjektet på egen hånd bekoster:

1. *Eventuell flomsikring med erosjon-sikker forstøtning/oppfylling langs østreplangrense.* (Endres dersom bekken ikke flyttes)
2. *Eventuell oppgraderinga av «forplassen» ved Ustaoset Resort inkl. avkjørsel og fortau.*
3. *Drift og vedlikehold for private veger med Ustaoset vegen, samt turstier og skiløype m.fl., iht. inngåtte nødvendige samarbeidsavtaler.*
4. *Nødvendig feltintern infrastruktur.*

Karivollen-prosjektet inngår en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen og/eller Jernbaneverket/Bane Nor m.fl. for:

5. *Krav om kryssutbedring. Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor FK4 og FK5 må ett (1) kryssområde/adkomst fra Rv7 i sentrum være opparbeidet.* (eller 3 kryssområder, se vurdering av rekkefølgebestemmelser under). *Dette gjelder kryss f_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen.*
6. *Resterende strekning av ensidig fortau langs rv. 7 fra Ostestølvegen til krysset vest for bensinstasjonen* (eller kryssingen til stasjonsområdet, se under) *samt gatebelysning langs rv7 på samme strekning.*
7. *Eventuell utbedring av kulvert under rv. 7*

Karivollen-prosjektet inngår en utbyggingsavtale med bl.a. Hol kommune (inkl. Ustaoset avløp AS) for:

8. *Omlegging av eksisterende avløpsanlegg over utbyggingsområdet iht. inngått nødvendige samarbeidsavtaler.*

(Kommunalt eid Ustaoset avløp AS lagt sin hovedledning over Karivollen med forutsetning om å ta kostnader med flytting på det tidspunkt området ble utbygd)

9. *Nødvendig utbedring av eksisterende renseanlegg*
10. *Eventuell plassering av nytt høydebasseng eller ledning fra Ustevann*
11. *Eventuelt kommunalt vannverk*

Planforslaget er ikke vurdert å ha noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommune på nåværende tidspunkt.

Vurdering

Flytting av bekk og ny regulert adkomstvei

Det vises til vedlagt overvann-notat datert 13.01.21. Det foreslås at FK4 og FK5 utbygges med et åpent overvannsystem som del av flomsikring, og bekkeløp og vannveier/myr skal som hovedprinsipp holdes åpne som del av landskap/uterom. Det foreslås ikke å legge bekken i sin helhet i rør, men noe bekkelukking som del av flomsikring og elitetrase for Skarverennet. Bekkedrag/sommerbekk forutsettes etablert som del av grøntdrag GF1 langs ny sommervei/SKV2. Planfremmer argumenterer at bekken er lagt i regulert friområde/grøntdrag langs ny sommervei (SKV2), noe som 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.

Rådmannen viser til vedlagte trekking av innsigelser til områdeplanen fra NVE og fylkesmannen, samt vedtatt bestemmelse §10.5 fra områdeplanen:

- NVE 24.06.13: «I det nye forslaget til plan lå det forslag til ny bestemmelse der det går tydelig frem at det ikke tillates en lukket løsning der eksisterende bekkedrag føres i rør…Bekken går fortsatt uten arealformål i plankartet, men siden bestemmelsen nå er så tydelig, har ikke NVE lenger grunnlag for innsigelse…»
- Fylkesmannen 26.06.13: «Det er foreslått en ny hensynssone for flomfare med tilhørende bestemmelse for områdene ved FK4 og FK5…det står også at det skal vises detaljerte tegninger ved innsendelse av byggesøknad. Vi anbefaler at det gjennom bestemmelsene stilles krav om at det i detaljreguleringen for felt FK4 og FK5 skal redegjøres for hvordan bekken skal ivaretas i en åpen løsning. Miljøvernavdelingen finner likevel å kunne trekke innsigelsen…»
- Bestemmelse §10.5: '*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).'*

Rådmannen viser også til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Rådmannen mener at forslaget kan fremmes til behandling etter en vurdering av følgende:

1. Intensjonen av områdeplanens bestemmelse §10.5 samt Statlige planretningslinjer
2. Vedtakets ordlyd at opprinnelig planforslag var i *vesentlig* strid med områdeplan
3. Forvaltningslov §11a; saker skal forberede og avgjøre uten ugrunnet opphold.

Rådmannen vurderer at planfremmer har dokumentert at valgt permanent løsning kan løse de lokalhydrologiske utfordringene slik at sikkerhetskravene gitt i TEK17 kan ivaretas.

Det tas også hensyn til behovet for åpne vannveier (som hovedprinsipp), overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Rådmannen vurderer at planforslaget er godt begrunnet. Sett sammen er planforslaget ikke i tråd med vedtaket den 13.08.20, men kommunen er nødt til å behandle saken uten ugrunnet opphold.

Kryss ved riksveien / inklusjon av Gnbr. 52/40

Planfremmer argumenterer at detaljering og optimalisering av veiene og kryss er viktig for å sikre en gjennomførbar plan, men at berørt del av 52/40 er tidligere justert ned. Det argumenteres at areal er kun tatt med til annen veggrunn (grøft) og kryss med riksveien, og at dette følger også av områdeplanen, selv om linjene er justert. Planfremmer argumenterer at eiendommen er tatt med i detaljreguleringsplanen for å se på helhet, og fordi den er nødvendig for gjennomføring av planen.

Rådmannen vil derfor påstå at det finnes en viss usikkerhet om planen er gjennomførbar, mht. inklusjon av del av Gnbr. 52/40, da eier har bedt om at arealet blir tatt ut. Rådmannen vurderer fortsatt at siden krysssløsningen er regulert i områdeplanen er det ikke nødvendig å regulere den på nytt, og at krysset bør tas ut. Nødvendigheten av tillegg areal, sammenlignede med områdeplanen, bør avklares etter offentlig ettersyn. Uten ytterlige avklaring om dette vil utbygger sannsynlig få lite fremdrift med sikring av en gjennomføringsavtale med andre aktører enn kommunen, og dette anses som en risiko som ligger hos utbygger.

Kulvert

Vedtak den 13.08.20 krevd at planfremmer skal dimensjonere kulverten fra Karivollen til Ustevatn, dvs. viser hvor stor kulverten må være for å tåle flomvannføring. Planfremmer argumenterer at innsendt flom rapport viser at utbyggingen kan gjøres på en trygg/flomsikker ved å heve terrenget som anbefalt i rapporten og plandokumentene. Tilstanden for eksisterende kulvert er belyst som imidlertid usikker, og i flomrapporten har det vært nødvendig å gjøre noen antagelser (som er konservative). Det anbefales derfor at kulverten under rv. 7 og jernbanen undersøkes og utbedres av hensyn til eksisterende bebyggelse / Ustaoset Resort og for å sikre rv. 7, jernbanen og forplassen foran hotellet mot flom. Planfremmer argumenterer at ansvaret for dette ligger imidlertid hos disse aktørene, og ved å sette av tilstrekkelig areal og fall for bekken som anbefalt i flom-rapporten vil hevingen av terrenget på FK4 og FK5 ikke ha negative konsekvenser for tilgrensende bebyggelse.

Planfremmer argumentere samtidig gjennom innsendt ROS-analyse at tilstanden på kulverten '*bør undersøkes for å kontrollere at den har kapasitet som beregnet*' i deres egen Hydrateam-rapport datert 18.11.20. Planfremmer har derfor ikke gjennomført dimensjonering av kulverten i tråd med vedtaket, og anerkjenner at undersøkelsen er nødvendig. Rådmannen vil igjen påstå at det finnes en viss usikkerhet om planen er gjennomførbar, og dette anses som en risiko som ligger hos utbygger. Planfremmer blir uansett nødt til å avklare dette som en del av en gjennomføringsavtale.

Rekkefølgebestemmelser

Planfremmer har gjort en justering av formuleringene ved at de kryssområdene med rv. 7 som de argumenterer ikke betjener feltet ikke er tatt med i forslaget til bestemmelser. Dette gjelder for eksempel kryss og fortau mellom bensinstasjonen og stasjonsområdet.

Prosjektet legger opp til ca. 75 leiligheter, og det er dimensjonert med 1,2 p-plasser pr. leilighet (90 parkeringsplasser). Parkering er vist med ca. 245 plasser i underliggende p-hus med kapasitet som muliggjør salg av 155 p-plasser til eksisterende hyttebebyggelse.

En viktig forutsetning fra områdeplanen var at utbygging i området kan ikke gjennomføres før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Bl.a. etablering av vegnett fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet samt trafikksikker kryssing ved jernbanestasjonen. Det anses fortsatt som rimelig å kreve rekkefølgekrav er i tråd med områdeplanen, og her har kommunen vært tydelig med planfremmer. Eventuelle endringer i det som er nødvendig kan dokumenteres ved byggesak, men det er viktig at kommunen tar hensyn til forutsigbarhet, noe som er et av formålene med plan- og bygningsloven.

Mønehøyder

Maksimal mønehøyde er vurdert ved både 1. og 2. gangs behandling av områdeplan for Ustaoset og ønsket fra planfremmer ble der ikke imøtekommet. Ved klagebehandling av områdeplan for Ustaoset ble også mønehøyden påklaget av planfremmer. Kommunestyret vedtok enstemmig møte 30.04.2015 i sak 13/14 å ikke ta klagen til følge. Kommunestyrets vedtak i klagesaken ble stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus i vedtak datert 15.12.2015. Det fremgår av Pbl. §1-1 4.ledd: '*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.'* Forutsigbarhet gjelder derfor både for utbyggere, men også for naboer.

Rådmannen vurderer at de rammene som er gitt i områdeplanen bør derfor holdes, og dette er spesielt viktig når dette har vært behandlet særskilt i både ordinær planbehandling og også ved klagebehandlingen. Mønehøydene som er gitt i områdeplanen bør følges siden spørsmål har vært gjennom en omfattende vurdering i forhold til hotellet og omkringliggende bebyggelse. Notat fra Lundhagem datert 19.03.21 argumenterer nå at områderegulering burde ha regulert «ulike maks høyder møne over terreng slik som foreliggende reguleringsforslag.» Rådmannen anser det som uaktuelt å vedta en endring av områdeplan når det gjelder høyde, og at maksimal mønehøyde bør begrenses i tråd med vedtaket 13.08.20.

VA-plan

Det vises til vedlagt VA-notat datert 14.01.21, hvor planfremmer beskriver at avløpet primært skal knyttes til offentlig nett. Karivollen ligger innenfor rensedistriktet Ustaoset som har ledningsnett som går til Ustaoset renseanlegg, der Statsforvalteren er forurensningsmyndighet. Kommunen har muligheten for å gi tillatelse til separate avløpsanlegg av en vis størrelse innenfor et rensedistrikt i særlige tilfeller (definert i plan- og bygningsloven § 27–2). Karivollen som ligger i sentrum av Ustaoset der det kommunale ledningsnettet ligger rett ved skal derfor kobles til offentlig avløpsnett.

Rådmannen anbefaler at følgende setning fra planfremmers bestemmelse bør styrkes: *'Det kan tillates andre egnede løsninger for håndtering av avløp og avfall gitt at disse godkjennes av kommunen v/teknisk etat.'* Avløpsanlegget på Ustaoset må utvides før flere enheter kan koble seg på, og Teknisk etat bekrefter at Karivollen-prosjektet skal derfor inngå en utbyggingsavtale med Hol kommune (inkl. Ustaoset avløp AS) for bl.a. nødvendig utbedring av eksisterende renseanlegg.

Massehåndtering

Planfremmer har endret bestemmelse som sikrer at en plan for massehåndtering må være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Planen skal som minimum inneholde tidsfrister for bortkjøring av overskudd, midlertidig lagring på egen tomt, og redegjøre for godkjent mottak. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjon av vedtaket den 13.08.20.

Støy

Planfremmer foreslår at ved utbygging av ny bebyggelse som kan være utsatt for støy fra riksvegen, må det gjennomføres støyanalyse og eventuelle avbøtende tiltak. Etter rådmannens ny vurdering anses dette som rimelig. Sikring av nødvendige avbøtende tiltak fra riksvegene blir også en del av en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.