



Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - 2. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Skarveheia, med følgende endringer:

- Tomt T10 tas ut av planforslaget

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

Saken avgjøres av

Kommunestyret dersom innsigelsen trekkes

Departementet dersom innsigelsen opprettholdes

Vedlegg

- 1 Regplan 250922.pdf
- 2 Planbeskrivelse Detaljreguleringsplan Skarveheia 22.09.2025.pdf
- 3 Planbestemmelser Detaljreguleringsplan for Skarveheia_22.09.2025
- 4 220616 - Notat slokkevann.doc
- 5 Helningskart (002)
- 6 Skarveheia Illustrasjoner
- 7 Skarveheia Oversiktstegning VA
- 8 Skarveheia VA-plan

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

Saksopplysninger

Tidligere vedtatt reguleringsplan

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

Bakgrunnen for opphevingen var saksbehandlingsfeil grunnet forskjellsbehandling av hytteeiendommer som ikke fikk fradelt tomter i reguleringsplanprosessen. Det vises ellers til sak 26/23 for ytterligere historikk knyttet til tidligere vedtatt detaljreguleringsplan for Skarveheia.

Gjeldende planforslag

Dette planforslaget varslet oppstart 29.09.2021, med nytt varsel 22.11.2021. Planforslaget ble 1. gangs behandlet av Utvalg for plan og utvikling (UP) den 13.04.2023, sak 26/23. Administrasjonen anbefalte der å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, med bakgrunn i at en slik utvikling i sårbart høyfjellsområde ikke var ønskelig. Det ble videre vist til villreinhensyn, lokale og regionale føringer og nasjonale forventninger i kommunal planlegging. Utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med noen endringer. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 1.12.23-15.1.24. Det kom 14 merknader til planen, og Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse etter pbl. § 5-4. Innsigelsen er gitt med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein og planlegging av hytter på snaufjell.

UPU-sak 27/24 og KS-sak 50/24 – Fremleggelse av innsigelse

I samråd med planfremmer ble en enig om at det var hensiktsmessig å få fremlagt innsigelsesspørsmålet til utvalget før en la ned tid og ressurser i andre deler av saken. Rådmannen skulle gjøre en vurdering av innkomne merknader og planforslaget opp mot eventuell 2. gangs behandling når innsigelsesspørsmålet ble avgjort. Innsigelsen ble forelagt for Utvalg for plan og utvikling den 11.4.24, sak 27/24. Saken ble lagt frem uten innstilling fra Rådmannen da innsigelsen gjaldt forhold som tidligere var vurdert administrativt til 1. gangs behandling, sak 26/23. Rådmannens redegjørelse for innsigelsen, planfremmers tilbakemelding og videre saksgang følger av saksprotokollen, vedlagt. UPU fattet følgende vedtak i saken:

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

Det ble fremmet mindretallsanke (H) og saken gikk dermed til kommunestyret som behandlet den i møte 25.4.24, sak 50/24. Følgende vedtak ble fattet:

«Administrasjonen går i dialog med Statsforvalter for å avklare innsigelsen før eventuell mekling.»

Administrasjonen inviterte som følge av kommunestyrets vedtak Statsforvalteren til dialogmøte. I forkant av dialogmøtet var det også et møte mellom administrasjonen og planfremmer, den 8.5.24, hvor agendaen var å avklare en felles forståelse av innsigelsen og videre saksgang. Selve dialogmøtet ble avholdt mellom administrasjonen og Statsforvalteren den 5.6.24. I møtet ble det redegjort for innholdet i innsigelsen og det faglige grunnlaget, med bakgrunn i planmaterialet behandlet i de overnevnte politiske sakene. Referat fra møtet er vedlagt saken. Oppsummert sto Statsforvalteren fast ved innsigelsen som er fremmet for detaljreguleringsplanen, og kommunen måtte derfor ta stilling til hva det var ønskelig å gjøre videre.

UPU-sak 56/24 og KS-sak 129/24

I etterkant av dialogmøtet ble innsigelsen igjen behandlet av Utvalg for plan og utvikling 15.08.2024, sak 56/24. Administrasjonen hadde tidligere i prosessen åpnet for at planfremmer, også etter dialogmøtet med Statsforvalteren, kunne komme med forslag til justering i planforslaget hvis de ønsket det, slik at UPU kunne få et konkret alternativ til vurdering. Planfremmer sendte i forkant av UPU-møte 15.08.2024 inn alternativt forslag, hvor de 4 øverste tomtene var tatt ut, slik at ubebygde tomter i planforslaget ble redusert fra 11 til 7. Det alternative forslaget var en del av sak 56/24, se vedlagt saksfremstilling. Utvalgets flertall vedtok i sak 56/24 følgende:

«1. Innsigelsen tas til følge. En går ikke videre med planarbeidet. Saken avsluttes.»

Fordi utvalgets vedtak om å ta innsigelsen til følge innebærer at planarbeidet avsluttes, måtte det fattes formelt vedtak om å ikke vedta detaljreguleringsplanen etter pbl. § 12-12. Det er bare kommunestyret som har myndigheten til å fatte vedtak etter § 12-12. Kommunestyret behandlet avslutning av planforslag etter behandling i UPU i kommunestyremøte 29.09.2024, sak 129/24.

Følgende ble vedtatt:

«Hol Kommunestyre vedtar å arbeide videre med det reviderte planforslaget, hvor følgende spesifikke endringer gjennomføres:

a) Redusere antall tomter fra 11 til 7 ved å fjerne de fire øverste tomtene.

b) Øke avstanden til villreinens leveområde til ca. 400 meter for å styrke miljøhensyn.

Planforslaget skal utformes i samarbeid med utbygger og etter å ha oppnådd en omforent løsning med Statsforvalteren. Dette skal sikre at alle miljømessige og samfunnsmessige bekymringer blir nøye vurdert og adressert.»

Redusert planforslag og begrenset høring, UPU-sak 68/25

Det reduserte planforslaget, samt nytt notat knyttet til villrein, ble sendt på begrenset høring i perioden 29.04.2025 -27.05.2025. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har i brev av 27.05.2025 opprettholdt innsigelsen til planforslaget for Skarveheia for å ivareta nasjonale og regionale miljøhensyn knyttet til villrein og arealer over skoggrensa, jf. pbl. § 5-4. I forbindelse med den begrensede høringen kom det inn ytterligere 6 merknader. Utvalg for plan og utvikling tok stilling til Statsforvalterens fastholdelse av innsigelsen i møte 12.06.2025, sak 68/25. Følgende ble vedtatt:

«Utvalg for plan og utvikling vedtar å ikke ta Statsforvalterens innsigelse til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 5-6 første ledd, vedtas det at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for gjennomføring av mekling.

Begrunnelse: Grunnlaget for meklingen er det reviderte planforslaget som ble vedtatt videreført av kommunestyret i sak 129/24, hvor antall tomter er redusert fra 11 til 7 og avstanden til villreinens leveområde er økt til ca. 400 meter. Utvalget viser til at kommunestyret tidligere har bedt om at saken løses gjennom dialog, og at mekling er neste steg i tråd med lovens krav dersom dialogen ikke fører frem.

Utvalget minner om at det tidligere forelå en vedtatt reguleringsplan for Skarveheia fra 2016. Denne ble opphevet av Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) etter at det ble avdekket en saksbehandlingsfeil hos kommunen – ikke fordi planen i seg selv var i strid med nasjonale retningslinjer. Tiltakshaver ble etter dette pålagt å starte ny planprosess fra grunnen av. Dette arbeidet ble igangsatt i 2023, og har nå resultert i et betydelig nedskalert og forbedret planforslag, der antall tomter er redusert fra 11 til 7.»

Mekling kan ikke avholdes før utvalget har behandlet planen på nytt gjennom 2. gangs behandling, og saken legges derfor frem for utvalget.

Merknader til offentlig ettersyn 1.12.23-15.1.24.:

Avsender	Administrasjonens kommentar
<u>Statsforvalteren i Oslo og Viken</u> Med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein og planlegging av hytter i fjellet fremmes det innsigelsen til forslaget om å fortette området med 11 hytter. Det aktuelle området ligger ca. 200 meter fra det kartlagte leveområdet til villreinen i Nordfjella og utgjør et sårbart høyfjellsområde hvor det i utgangspunktet ikke skal planlegges for nye hytter. Vi legger vekt på at tilstanden for villreinen i Nordfjella er dårlig, jf. kvalitetsnormen, og at det er ønske om å gjennomføre tiltak som kan bidra til at villreinen kan utnytte de gode beiteressursene rundt Hallingskarvet bedre enn i dag. Videre fortetting med hytter mener vi er uheldig i så måte, da dette skaper mer trafikk og aktivitet inn i villreinområdet. Vi viser også til nasjonale og regionale føringer hvor det går tydelig frem av det ikke skal planlegges for hytter over tregrensen. Planforslaget bryter med dette og vil bidra til å forsterke utbyggingen i de høyestliggende områdene med bebyggelse ved Ustaoset.	Innsigelsen er behandlet i flere omganger, og er forsøkt imøtekommet med et redusert planforslag med 7 nye tomter. Statsforvalteren har likevel valgt å fastholde innsigelsen, se merknad til begrenset høring.
<u>Buskerud fylkeskommune</u> Området ligger i et sårbart landskap over tregrensa hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med utbygging, i ytterkanten av bebygde områder mot fjellet. Ut fra vedlagte helningskart ser vi at deler av utbyggingen som planforslaget åpner for, i form av veg og utbyggingsfelt, berører områder med bratt terreng. Anbefales at felt hvor det er bratt terreng vurderes tatt ut, og at veger justeres utenom de bratteste partiene med bakgrunn i å begrense behov for terrenginngrep. Peker særlig på T10 og adkomstvegen frem til feltet. Bestemmelse knyttet til terreng brattere enn 1:4 bør også gjøres gjeldende for ny veginfrastruktur. Anbefales også at det vurderes lavere utnyttelsesgrad og volum på bebyggelse. Ingen merknader knyttet til arkeologiske kulturminner.	Slik administrasjonen vurderer det bør nye veier som hovedregel ikke legges i bratt terreng, med bakgrunn i hensynet til å begrense terrenginngrep og ivareta landskapets naturlige form. Samtidig må dette hensynet veies opp mot andre viktige forhold i planområdet. Atkomstveg til T7-T10 lå i tidligere plan fra 2016 (opphevet) på tvers over grøntområdet, er nå flyttet utenfor hensynssonen 560_1 (bevaring naturmiljø) og henger sammen med atkomst SKV4 til 5/310. Myrområdet vil da ikke berøres av ny veg, og bekkeløp/vassdrag ivaretas gjennom hensynssoner og grønnstruktur, slik at våtmarkssystemene i mindre grad berøres av tiltak i planforslaget. Administrasjonen foreslår å ta ut T10, se rådmannens vurdering. Ved politisk 1. gangs behandling vedtok utvalg for plan og utvikling å redusere utnyttelsen fra foreslått 216 m2 BYA til 186 m2 BYA.

<u>Statens vegvesen</u> • Anbefaler at kommunen viderefører rekkefølgebestemmelsene som i områdeplan for Ustaoset sentrum. • Det bør legges inn som forutsetning av de nye hyttene ikke skal benytte atkomsten via Nyestølvegen øst (privat) eller Ustevegen, da disse ikke har tilfredsstillende tilknytning til rv. 7 og trafikkmengden der må reduseres mest mulig. Ustevegen er dessuten forutsatt stengt i områdereguleringsplanen. • SVV viser til overstående merknader, men fremmer ikke innsigelse da saken også var til behandling i 2016.	SVV uttalte seg til tidligere planforslag i 2016. De viste i merknaden til at vinterparkering var sikret i planforslaget, og at de ikke har noen innsigelser til planforslaget. Utover dette ble det ikke tatt opp andre merknader, som rekkefølgekrav, til planforslaget. For rådmannens videre vurdering av merknaden vedr. rekkefølgekrav vises det til rådmannens vurdering i denne saken. Det er etter offentlig ettersyn lagt inn som forutsetning i planen at avkjøring fra rv7 skal skje via Nyestølvegen (kommunal).
<u>NVE</u> Gir generell tilbakemelding til planforslaget.	Tas til orientering.
<u>Mattilsynet</u> Planforslaget har ikke vurdert om det er hensiktsmessig å etablere felles vannforsyningsløsning i området. Det er svært uheldig at VA-planen ikke forutsetter etablering av fellesanlegg. Flere borebrønner fremstår lite fremtidsrettet og sikrer ikke leveranse av nok vann av drikkevannskvalitet. I tillegg kan det forårsake uklare ansvarsforhold. Viser til 1. gangs behandling, hvor det i vedtaket blant annet står at før nye fritidsboliger tas i bruk skal det dokumenteres at etablert vann- og avløpsløsning gir sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet. Ønsker derfor at det legges inn planbestemmelser som sikrer fellesløsning for vann og avløp, og at det dokumenteres av etablert vannforsyning er plangodkjent av Mattilsynet. Ønsker å presisere at det ble vurdert å fremme innsigelse i saken da det menes det fremlagte forslaget ikke ivaretar drikkevannshensyn i planen.	Ifølge planfremmer er felles avløpsledning allerede etablert, for om lag 20 år siden. Det er dermed ikke aktuelt å etablere felles vann- og avløpsledning. I nytt planforslag er tomt T1-T4 tatt ut. Det er kun T11 som skal forsynes med enkeltbrønn. T5-T6 har felles løsning, det samme gjelder for T7-T10. Administrasjonen registrerer at Mattilsynet er kritiske til at det ikke er lagt opp til felles vannforsyningsløsning i planforslaget. Det vises også til tidligere vedtak fra 1. gangs behandling, hvor det ble stilt krav til dokumentasjon av tilstrekkelig vannforsyning før fritidsboliger tas i bruk. Administrasjonen har tidligere i planprosessen spurt om dokumentasjon på vannkvalitet i området, men har ikke mottatt dette. Rekkefølgebestemmelsene sikrer nå at det skal dokumenteres tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet før det gis igangsettingstillatelse for nye enheter.
<u>Bane Nor</u> Har ingen merknader	Tas til orientering.
<u>Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell</u> Mener at der sterke fokuset som nå er på villrein, er det viktig at kommunene sterkt må vurdere alle nye utbygginger i lys av de sterke prioriteringene fra nasjonalt hold. På bakgrunn av ny kunnskap de siste årene, vil villreinnemda fraråde kommunen å godkjenne den nye utbygging i Skarvheia, da den samlet sett vil gi naturinngrep som i sum kan gi	Tas til orientering. I lys av innsigelsen fra Statsforvalteren er det gjort endringer i planforslaget for å i større grad ivareta hensynet til blant annet villrein. Det vises ellers til rådmannens vurdering i saken.

negative virkninger for det nasjonale villreinområdet like ved.	
<u>Villreinnemda for Hardangerviddaområdet</u> Kommer ikke med uttale, da det vurderes at planforslaget vil påvirke villreinområdet på Hardangervidda i liten grad.	Tas til orientering.
<u>Naturvernforbundet i Buskerud og Hallingdal</u> Planen må avvises nå, på bakgrunn av: • Villrein • Eksponert utbygging • Hensyn til vassdrag Hytte T5 har en avstand på kun 25 m til vassdrag og hytte T6 har avstand på 40 m. • Klima/miljø/energisporetiltak	Tas til orientering. Planforslaget er nå redusert fra det opprinnelige planforslaget for å ivareta hensynet til blant annet villrein. Det vises ellers til rådmannens vurdering i saken.
<u>Ustaosvegane Veilag</u> Gjør oppmerksom på at de nye tomtene vil bli omfattet av veglaget og deres vedtekter. Basert på dette forutsettes det at eventuell forlengelse av vegen inntil de nye tomtene vil ha samme kvalitet og standard som veien ellers har i dag. Veien må også erosjonssikres slik at veilaget ikke eksponeres for ytterligere vedlikeholdsutgifter. Forutsetter at det er gjort tilstrekkelig konsekvensutredning når det gjelder trafikkbelastning på veinettet, både under og etter byggefasen. Ved negative konsekvenser for tilkomst for øvrige medlemmer, forventes det at utbygger gir beskjed til aktuelle eiere og veilag.	Forhold knyttet til vedtekter og drift av privat vei er privatrettslig og må avklares mellom planfremmer og veglaget. Det forutsettes at planfremmer følger opp disse forholdene.
<u>Fredrik Sveen</u> Slik forslaget foreligger vil ny bebyggelse (særlig tomt T5-6) kunne legge begrensninger på fremtidig utnyttelse av 52/614. Plassering av disse tomtene bes vurderes på nytt, og det vises til bestemmelsene om minimum 25 m avstand fra nærmeste bebygde tomt. Ellers bemerkes det at planforslaget som sådan berører sårbar høyfjellsnatur og at i inngrep i størst mulig grad bør unngås.	Eiendommen 52/614 ligger utenfor planområdet, og denne reguleringsplanen legger ikke føringer for fremtidig utnyttelse av denne eiendommen. Avstandskrav var satt ifm. brannhensyn og gjaldt tomtene innenfor planområdet – men dette er nå foreslått tatt ut da brannvannstanker ivaretar slokkevann innenfor planområdet.

<u>Astrid og Svend Foyn-Bruun</u> Grunneiere av 5/310, som ligger innenfor planområdet. 11 nye hytter øker tettheten tilsvarende sentrale deler av Ustaoset. Området vil dermed ikke representere en avtakende tetthet mot utmark. Planforslaget omfatter ny vei i kupert område som skråner mer enn 1:4 og i uberørt utmark/våtmark. Avløp fra nye hytter vil medføre graving og anleggsvirksomhet i uberørt terreng. Mener det må vurderes avgrensning på hensynssonen, ettersom deler av våtmarksområde ikke er med. Økt scootertrafikk vinterstid er ikke beskrevet.	I planforslaget som var ute til offentlig ettersyn var 5/310 en del av planforslaget. Som følge av innsigelsen fra Statsforvalter, er planforslaget nå redusert, og 5/310 er nå tatt ut av planforslaget. Adkomstveg til tomt T7-T10 er lagt om etter tidligere tilbakemeldinger fra administrasjonen slik den nå er foreslått slik at den ikke krysser våtmarksområder. Det vises for øvrig til rådmannens vurdering i denne saken. Felles avløpsledning er i følge planfremmer allerede etablert.
<u>Ragnhild Aaberg</u> Grunneier 52/472. Ber om at det ses på alternative plasseringer for de nye hyttene, slik at fortettingen ikke blir så samlet. Viser til at silhuettvirkning vil være avhengig av hvor det betraktes fra. Ønsker samme utnyttingsgrad som T5-11. Bekymret for økt biltrafikk.	Planforslaget er etter offentlig ettersyn redusert til 7 tomter. I planforslaget som nå fremmes til 2. gangs behandling har 52/472 samme utnyttelsesgrad som de nye tomtene T5-T11 (186 m2 BYA).
<u>Jannicke Nilsson og Trygve Stafseth, 52/368</u> Utbyggingen vil få en negativ konsekvens på et sårbart område. Området er allerede detaljregulert. Viser til tidligere opphevelsesvedtak fra Statsforvalteren. Peker ellers på: • Planforslaget representerer fremdeles en forskjellsbehandling av grunneiere på Ustaoset. • Anleggsvirksomhet vil gi inngrep i urørt natur. • 11 tomter er en betydelig fortetting, og der tomt T1-T4 er i randsonen mot ubebygde område. • 11 nye tomter vil gi en betydelig økning av tetthet, tettheten blir tilsvarende som den som er i sentrale deler av Ustaoset. Medfører også økt trafikk og anleggsvirksomhet i et område hvor det i dag er få hytter.	52/368 ligger utenfor planområdet i denne saken. Planforslaget er etter offentlig ettersyn redusert fra 11 til 7 tomter. Tomt T1-T4, som det pekes på at er i randsonen mot ubebygde område, er nå tatt ut av planforslaget. Det vises ellers til rådmannens vurdering i saken.

Merknader begrenset høring 29.4.25 -27.5.25

<i>Avsender</i>	<i>Administrasjonens kommentar</i>
<u>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus</u> Opprettholder innsigelsen for å ivareta nasjonale og regionale miljøhensyn knyttet til villrein og arealer over skoggrensen. Hensynet til villrein i Nordfjella og vurdering av samla belastning er et sentralt tema i arbeidet med å revidere arealdel. Mener at rammer for videre	Tas til orientering. Statsforvalterens fastholdelse av innsigelsen er behandlet i UPU 12.06.2025 sak 68/25. Etter vedtak i UPU 12.06.2025 legges saken frem til 2.gangs behandling før evt. mekling. Det vises ellers til rådmannens vurdering i saken.

utbygging bør avklares her før det bestemmes videre utbygging gjennom reguleringsplan.	
<u>Buskerud fylkeskommune</u> Fylkeskommunen merker seg at revidert planforslag hensyntar vannforekomstene i området i større grad, hvilket er å anse som positivt fra FKs side. Revidert forslag er dermed i tråd med regional plan for vannforvaltning, i større grad enn opprinnelig forslag til plankart.	Tas til orientering.
<u>NVE</u> Har ingen merknader til det reduserte planforslaget.	Tas til orientering.
<u>Mattilsynet</u> Endringene som foreslås er ikke i konflikt med tilsynets fagområder, men vil komme med en presisering i forhold til vannforsyning til det planlagte tiltaket: Ved OE ga Mattilsynet en svært tydelig forventning om at det skulle etableres felles løsning for drikkevann i planområdet og at dette var praktisk gjennomførbart da det er lagt til rette for felles avløpsløsning i planområdet. Det ble ved offentlig ettersyn vurdert å fremme innsigelse til planen, men pga planens omfang ble dette unngått. Mattilsynet ser nå at forventingen ikke er tatt til følge. Det planlegges for enkeltbrønner med drikkevann til hver hytte. Mattilsynet vurderer dette som svært beklagelig og viser til pbl. §27-1, hvor det fremgår at bygninger ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann.	Det vises til rådmannens vurdering av Mattilsynets merknad ved offentlig ettersyn.
<u>Villreinnemda for Hardangerviddaområdet</u> Ingen merknader	Tas til orientering.
<u>Naturvernforbundet</u> Viser til tidligere uttalelse. Etter å ha fått redusert planforslag på høring, mener fremdeles Naturvernforbundet at planen må avvises, da forholdet til villrein fremdeles ikke er avklart. Det vil være helt feil å forskuttere arbeidet med tiltaksplanen og tillate hyttebygging her nå. Viser til kommunens strategi om å ikke tillate mer hyttebygging i snaufjell.	Tas til orientering. Se ellers rådmannens vurdering i saken.
<u>Frederik Sveen</u>	

Viser til tidligere merknad knyttet til plassering av T5 og T6, og at dette kan legge begrensning på fremtidig utnyttelse av 52/614. Ettersom T5-6 beholdes i redusert planforslag, opprettholdes innsigelsen. Tomtene er plassert helt inntil Bismivegen, og det er derfor kun veien som skiller de nye tomtene fra 52/614. Tomtene vil gi en fortetting av området som vil kunne virke negativt på en eventuell fremtidig søknad om utnyttelse på 52/614. I tillegg vil plasseringen av nye tometr generelt være sjenerende og potensielt verdiforringende for 52/614.	Merknaden gjelder fortsatt bekymring for plasseringen av tomtene T5 og T6, og mulig påvirkning på fremtidig utnyttelse av eiendommen 52/614. Det vises til at tomtene ligger tett inntil Bismivegen, som utgjør grensen mellom planområdet og 52/614, og at dette kan ha negativ innvirkning både på muligheter for fremtidig utvikling og på eiendommens verdi. Eiendommen 52/614 ligger fremdeles utenfor planområdet, og reguleringsplanen legger ikke føringer for fremtidig utnyttelse av denne eiendommen.
--	---

Forhold til overordnet plan

Se sak 26/23 og 27/24

Miljøkonsekvenser

Iht. nml. § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det vises til rådmannens vurdering i denne saken.

Økonomiske konsekvenser

Se sak 26/23.

Vurdering

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

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

Saken er nå kommet til et punkt der videre behandling må skje gjennom mekling etter plan- og bygningsloven § 5-6. Det skal gjennom mekling avklares om det finnes grunnlag for en omforent løsning mellom kommunen og statlige myndigheter. Planforslaget legges derfor frem for 2. gangs behandling før saken kan oversendes til mekling. Dersom kommunen og Statsforvalteren ikke blir enige i meklingen, må planen etter vedtak i kommunestyret oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse, jf. pbl. § 5-6. Meklingsprotokollen vil følge saken til sluttbehandling i kommunestyret. Dersom kommunen og Statsforvalteren kommer til enighet i meklingen, ligger myndigheten til å vedta planforslaget til kommunestyret.

Samlet vurdering av merknader ved offentlig ettersyn og begrenset høring

Merknadene til planforslaget fra både offentlig ettersyn og begrenset høring viser bekymring for natur- og miljøhensyn, og særlig knyttet til villreinens leveområder i Nordfjella. Statsforvalteren har, som utvalget er kjent med, fremmet innsigelse med henvisning til nasjonale føringer og kvalitetsnorm for villrein, og advarer mot videre fortetting i sårbare høyfjellsområder. Buskerud fylkeskommune peker på utfordringer med bratt terreng og anbefaler justeringer for å redusere terrenginngrep, samt lavere utnyttelsesgrad. Statens vegvesen anbefaler rekkefølgekrav for vegtilknytning og adkomst fra rv. 7 via Ustaoset sentrum, mens Mattilsynet uttrykker bekymring for manglende felles vannforsyningsløsning og viser til krav om hygienisk betryggende drikkevann. Villreinnemda og Naturvernforbundet fraråder utbygging med henvisning til blant annet samlet belastning på villreinområdene. Flere private aktører og grunneiere uttrykker bekymring for økt tetthet, trafikk, naturinngrep og konsekvenser for eksisterende eiendommer. Enkelte merknader opprettholdes også etter begrenset høring, selv om planforslaget er redusert.

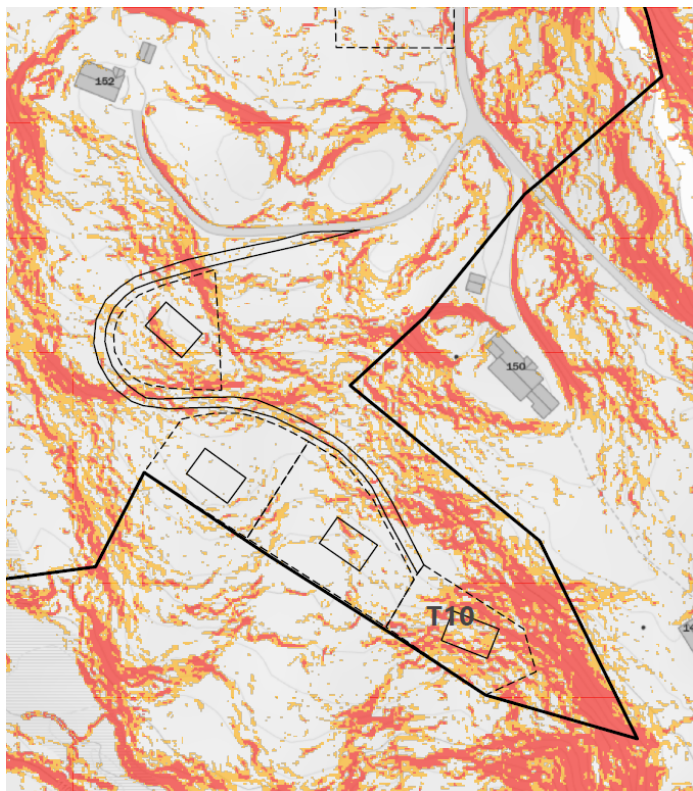
Slokkevann og beredskap

Planforslaget legger nå til rette for 7 nye tomter på Ustaoset. Planområdet har ikke vinterbrøytet vei, og det legges opp til tanker for brannvann innenfor planområdet slik at tilgang på brannvann er sikret vinterstid. Det er etter den begrensede høring avholdt møte mellom planfremmer, planavdelingen og

Hol brann og redning. Byggegrensen (25 m mellom bygg) som tidligere var foreslått i planforslaget ved offentlig ettersyn er nå tatt ut. Denne byggegrensen var satt av brannhensyn, men administrasjonens vurdering er at dette ivaretas av kravet til brannvannstanker, som er sikret etablert før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet. Fordi det kan være en forhøyet risiko for brann i byggeperioden, samtidig som bygg under oppføring ofte mangler permanente sikkerhetssystemer for å oppdage brann, vurderes det som hensiktsmessig at tankene skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse.

Bygging i bratt terreng

Deler av det reduserte planforslaget ligger i bratt terreng, ref. det vedlagte helningskartet. Buskerud fylkeskommune peker i sin merknad til offentlig ettersyn på felt hvor det er bratt terreng bør vurderes tatt ut, og at veger justeres utenom de bratteste partiene med bakgrunn i å begrense behov for terrenginngrep. Fylkeskommunen peker særlig på T10 og adkomstvegen frem til feltet. Det er tidligere i prosessen lagt inn bestemmelser som sikrer at det ikke tillates bygging i terreng brattere enn 1:4. Etter den begrensede høringen har planfremmer foreslått unntak fra denne bestemmelsen for tomt T10, da det har kommet frem at tomten ligger i terreng brattere enn 1:4.

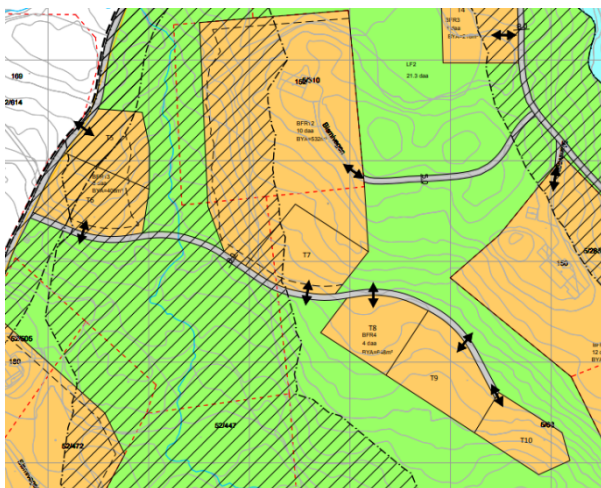


Figur 1 Vedlagt helningskart som viser adkomst og tomt T10. Rød farge er terreng brattere enn 1:4

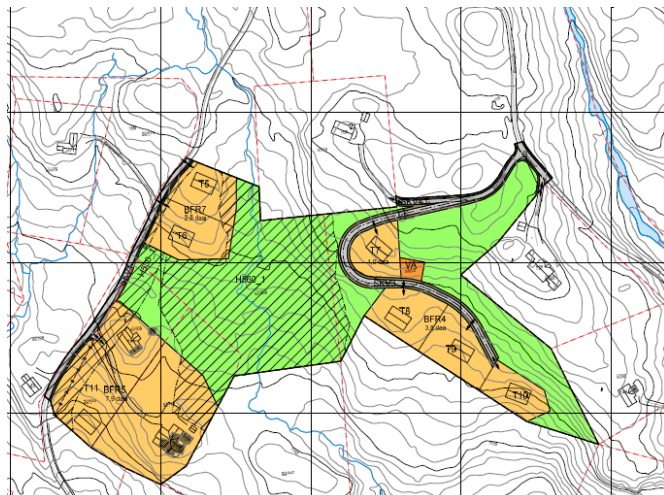
Det er i veilederen om planlegging av fritidsboliger (kommunal- og distriktsdepartementet, 2022), under punkt 12.10.2 på side 102, gitt et generelt råd om at terreng som er brattere enn 1:3 ikke er egnet for utbygging. For terreng brattere enn 1:4 bør en som hovedregel ikke bygge uten at det blir gjort detaljerte landskapsvurderinger for hele området samlet. En eventuell utbygging kan bli svært synlig på avstand, og infrastruktur og tomter vil gi store terreng- og vegetasjonsinngrep.

I reguleringsbestemmelsene er det per nå ikke angitt spesifikke avbøtende tiltak for T10, eller særskilt tilpasning til terreng utover det som gjelder generelt for tomtene i planområdet. Administrasjonen anbefaler å ta ut tomt T10 fra planforslaget, da deler av tomten ligger i bratt terreng (brattere enn 1:4) på snaufjell, og det vurderes som vanskelig å oppnå tilfredsstillende landskapstilpasning under slike forhold. Bygging i dette terrenget vil etter administrasjonens vurdering gi uheldige visuelle konsekvenser i et åpent og sårbart fjellandskap, og det anses derfor som lite hensiktsmessig å åpne for utbygging på tomten. Utvalget bør derfor vurdere om det er ønskelig å åpne for bygging på tomter med terreng brattere enn 1:4 i dette området, eller om slike forhold bør unngås av hensyn til landskapstilpasning og visuelle konsekvenser. Dersom det ikke anses som ønskelig med bygging under disse forholdene, bør tomt T10 tas ut av planforslaget, jf. rådmannens innstilling.

Slik administrasjonen vurderer det bør også nye veier som hovedregel ikke legges i bratt terreng, med bakgrunn i hensynet til å begrense terrenginngrep og ivareta landskapets naturlige form. Samtidig må dette hensynet veies opp mot andre viktige forhold i planområdet. Adkomstveg til T7-T10 lå i tidligere plan fra 2016 (opphevet) på tvers over grøntområdet, er nå flyttet utenfor hensynssonen 560_1 (bevaring naturmiljø) og henger sammen med atkomst SKV4 til 5/310. Myrområdet vil da ikke berøres av ny veg, og bekkeløp/vassdrag ivaretas gjennom hensynssoner og grønnsstruktur, slik at våtmarkssystemene i mindre grad berøres av tiltak i planforslaget. Administrasjonen støtter denne vurderingen, da flytting av adkomstvegen også bidrar til å redusere inngrep i sårbart terreng og ivaretar viktige naturverdier. Selv om veiføring i bratt terreng generelt bør unngås, vurderes den justerte løsningen som akseptabel i dette tilfellet, ettersom den gir en mer skånsom tilpasning til landskapet og unngår direkte påvirkning på myrområder og vassdrag.



Figur 2 Adkomst til tomt T7-T10 i opphevet plan (2016)



Adkomst til tomt T7-T10 i vedlagt forslag

Rekkefølgekrav Ustaoset sentrum

Statens vegvesen (SVV) har i sin merknad til offentlig ettersyn anbefalt kommunen å vurdere å stille tilsvarende rekkefølgekrav til utbyggingen av Skarveheia som i Ustaoset sentrum. De viser imidlertid til at de har begrensede muligheter til å fremme innsigelse mot forhold som det innen 10 år kunne vært reist innsigelse mot tidligere. SVV uttalte seg til planforslaget for Skarveheia i 2016 (vedlagt). De viste i merknaden til at vinterparkering var sikret i planforslaget, og at de ikke har noen innsigelser til planforslaget. Utover dette ble det ikke tatt opp andre merknader, som rekkefølgekrav, til planforslaget. Samtidig som dette planforslaget har vært fremmet og lagt ut til offentlig ettersyn i 2023/2024, har det pågått en parallell planprosess for Karivollen, hvor Statens vegvesen har fremmet innsigelse knyttet til manglende regulering av tiltak langs riksvegen. Planfremmer for Karivollen har igangsatt separat planarbeid for å følge opp dette, men denne prosessen har stått stille siden november 2023. I 2024 signaliserte Statens vegvesen om at de selv vurderer å planlegge – og eventuelt gjennomføre – tiltakene i Ustaoset sentrum, se brev av 1.9.25 (vedlagt). Dette har skapt noe uklarhet for kommunen som planmyndighet, særlig med tanke på rollefordeling og videre prosess. Det er også uklart om merknaden til planforslaget for Skarveheia fra 2023/2024 fortsatt gjenspeiler Statens vegvesens vurdering, ettersom det ikke er mottatt noen ny uttalelse i forbindelse med den begrensede høringen i 2025, hvor det ikke var foreslått rekkefølgekrav fra områdeplanen for Ustaoset sentrum for reguleringsplanen for Skarveheia.

Det er derfor noe usikkerhet knyttet til hvordan merknaden fra Statens vegvesen skal forstås i lys av senere uttalelser og pågående prosesser, og kommunen som planmyndighet står overfor en uklar rollefordeling i det videre arbeidet med regulering av tiltak langs riksvegen. Administrasjonen vil følge opp dette forholdet parallelt med meklingsprosessen, og legge frem endelig vurdering av merknaden ved behandling av saken i kommunestyret.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Naturmangfoldloven stiller krav til saksbehandling ved utøving av offentlig myndighet. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer, og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Videre skal prinsippene i §§ 8–12 tillegges større vekt dersom planvedtaket bl.a. berører naturtyper som er truet eller nær truet, truete eller nær truete arter eller verdifulle arter Norge har et særlig ansvar for. I sak [2024/1708 avsnitt 53 uttaler Sivilombudet](#) at det må fremgå «klart» av kommunens vedtak at kommunen har sett, vurdert og avveid prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 opp mot de øvrige hensynene som gjør seg gjeldende i plansaken. Dette er også poengtert i [Sivilombudets uttalelse](#) vedr. reguleringsplan for Kjelhovda i Hemsedal.

Området planforslaget regulerer er naturtypekartlagt, og alle de nye tomtene ligger i områder der det er kartlagt naturtypen «Kalkfattig og intermediær fjellhei, leside og tundra». Naturtypen er nær truet (NT) på norsk rødliste for naturtyper. Tomt 11 vil i sin helhet ligge på innenfor en lokalitet som er vurdert til å ha stor verdi, god tilstand og kunne ha et moderat naturmangfold, med bakgrunn i størrelse. Denne lokaliteten vil bli betydelig redusert som følge av planforslaget, men neppe utgå i sin helhet. Tomt 5 og 6 er også avsatt i en kartlagt naturtype av stor verdi. Denne vil kunne forventes å bli betydelig redusert, eventuelt utgå i sin helhet. Tomtene 7-10 er også planlagt i en kartlagt naturtype. Her er tilstanden allerede noe redusert som følge av omfanget av veier og stier i lokaliteten, men arealet blir ytterligere redusert med forslaget om 4 nye tomer. Planforslaget vil ha en betydelig konsekvens for disse kartlagte lokalitetene. Naturtypen er likevel utbredt i området, og planforslaget begrenser neppe utbredelsen til naturtypen i noen betydelig grad på økosystem- og landskapsnivå.

For villrein er det sannsynlig at ytterligere utbygging i området Ustaoset vil bidra til å opprettholde den allerede negative situasjonen for arten og leveområdet. Selv om omfanget av den foreslåtte utbyggingen i reguleringsplanen er begrenset, vil utbyggingsplanene bidra til økt samlet belastning. Etter naturmangfoldloven må dette må sees i sammenheng med at dagens tilstand i Nordfjella villreinområde totalt sett er vurdert som dårlig i henhold til kvalitetsnorm for villrein. Det følger av naturmangfoldloven § 10 at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Denne bestemmelsen skal blant annet forhindre en gradvis forvitring av leveområder hvor inngrepene gjerne finner sted «bit for bit, over tid, til den samlede belastningen er så stor at leveområder, arter eller genetisk mangfold kan gå tapt. Nettopp fordi det ellers er en utfordring å se de samlede påvirkningene i sammenheng. Nye

påvirkninger skal altså være gjenstand for en helhetsvurdering av den belastningen økosystemet allerede er og vil bli utsatt for og skal ikke vurderes isolert i den enkelte sak.

Nærområdene til planforslaget er kvalitativt gode vinterbeiter, men sterkt påvirket av ferdsel og utfart, noe lengre nord er kjerneområdene for vinterbeite i Nordfjella sone 2. Sommer og høst er det mer sporadisk bruk. Dette området har antatt arealunnvikelse over 90 % både i vinterperioden og i sommer- og høstperioden, i vurderinger til klassifisering etter kvalitetsnormen. (Fra Klassifisering av de ti nasjonale villreinområdene etter kvalitetsnorm for villrein. Første klassifisering – 2022). Hol kommune fikk våren -25 utarbeidet en vurdering av samlet belastning for villrein av forslaget til ny kommuneplan for Hol. I denne fremgår det at forslaget til ny arealdel for Hol kommune, blant annet for områdene sør og øst for Hallingskarvet, hadde en svært alvorlig konsekvens for villreinen i Nordfjella, og at det samlet sett var en svært stor negativ konsekvens for hele leveområdet. Dette beskriver ikke planområdet i denne saken alene, men viser konsekvensene av utviklingen av den samlede belastningen i leveområdet jf. naturmangfoldloven § 10 om samlet påvirkning.

Selv om omfanget av utbyggingen i denne planen i seg selv er begrenset til 7 nye fritidsboliger, vil den forventede økningen i belastning vil komme i tillegg til dagens situasjon, som for villreinbestanden i Nordfjella allerede er kritisk. Det er sannsynlig at ytterligere utbygging vil bidra til å opprettholde den allerede negative situasjonen for villreinen. Videre er det sannsynlig at utbyggingsplanene vil bidra til økt samlet belastning og at dette må sees i sammenheng med at dagens tilstand i Nordfjella villreinområde totalt sett er vurdert som dårlig i henhold til kvalitetsnorm for villrein.

Det foregår flere andre prosesser, bl.a. tiltaksplanarbeid, en regional sti- og løypeplan for Nordfjella og etter hvert en revisjon av kommunens sti- og løypeplan, som bl.a. har som formål å forbedre forholdene for villreinen. Det skal uavhengig av det, i hver konkret sak, foretas en vurdering av den belastningen som er skjedd eller som allerede foreligger, og hvordan den nye utbyggingen vil bidra til å opprettholde eller forverre den allerede negative situasjonen for villrein. En kan i denne sammenheng ikke kun vise til at det kan komme avbøtende tiltak på et senere tidspunkt i andre planer for å redusere påvirkningen på villreinen.

Hol kommune må som planmyndighet i denne saken foreta en konkret avveining av samfunnsmessige gevinster av planforslaget, opp mot de negative virkningene som planen vil medføre for naturmangfold og villrein i form av økt samlet belastning på leveområdene. I vedlagt planbeskrivelse kapittel 6 (Virkninger av planforslaget) skriver planfremmer at reguleringsplanen for

Skarveheia ivaretar mål i samfunnsplanen og inngår i flere av strategiene Hol kommune har for å oppnå disse. Det pekes videre på følgende virkninger:

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

Det vises til øvrige vurderinger i planbeskrivelsens kap. 6. Administrasjonen vurderer at de negative konsekvensene for naturmangfold og villrein er betydelige, og har derfor i flere runder i prosessen anbefalt å ikke vedta planen slik den foreligger. Det legges imidlertid til grunn at utvalget og kommunestyret har valgt å vektlegge planfremmers samlede vurderinger i planbeskrivelsens kapittel 6, herunder argumenter om begrenset utbyggingsomfang, lavt ferdselstrykk og en bærekraftig utvikling i tilknytning til eksisterende reiselivsområde. Disse momentene, sammen med sakshistorikken og de samfunnsmessige gevinstene som er løftet frem, synes å ha vært avgjørende for den politiske avveiningen. Dersom utvalget ønsker å begrunne den politiske avveiningen ytterligere, står utvalget fritt til å supplere vedtaket i denne saken med vurderinger og begrunnelser knyttet til planens virkninger og hvordan den bidrar til ønsket utvikling i området.

Samlet vurdering

Samlet vurdert har planforslaget for Skarveheia vært gjennom en lang og kompleks prosess, med flere politiske behandlinger og innsigelse fra statlige myndigheter. Det reviderte planforslaget innebærer en reduksjon i omfang, og det er gjort justeringer for å kunne bedre ivareta hensyn til natur, landskap og villrein. Likevel opprettholder Statsforvalteren sin innsigelse, med henvisning til nasjonale føringer og kvalitetsnorm for villrein. Merknadene fra øvrige høringsinstanser viser bred bekymring for naturinngrep, bratt terreng, vannforsyning og samlet belastning på fjellområdene. Enkelte merknader er også opprettholdt etter begrenset høring, til tross for at planforslaget er justert.

Administrasjonen vurderer at det fortsatt er usikkerhet knyttet til enkelte forhold i planforslaget, særlig bygging i bratt terreng og manglende avklaring rundt rekkefølgekrav og tiltak langs riksvegen. Det er også uklart om Statens vegvesens tidligere merknad fortsatt står ved lag, ettersom det ikke er mottatt ny uttalelse etter begrenset høring. Administrasjonen vil følge opp dette forholdet frem til behandling i kommunestyret. For de øvrige delene av saken er en kommet til et punkt der videre

behandling må skje gjennom mekling etter plan- og bygningsloven § 5-6, for å avklare om det finnes grunnlag for en omforent løsning mellom kommunen og Statsforvalteren. Utvalg for plan og utvikling fattet i møte den 12.06.2025 vedtak om å oversende saken til mekling. Rådmannens innstilling i denne saken er utarbeidet i tråd med dette vedtaket. I tillegg foreslås det å ta ut tomt T10 fra planforslaget, med bakgrunn i merknader som har kommet frem i høringsprosessen, samt vurderinger knyttet til terrengforhold og landskapstilpasning.