



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2841-37
Saksbehandler: Guttorm Edman
Jørgensen

Detaljregulering for Skarveheia, Ustaoset - 1. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/23	Utvalg for plan og utvikling	13.04.2023

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar Utvalg for plan og utvikling å ikke legge detaljregulering for Skarveheia ut på offentlig ettersyn. Planforslaget legger opp til en utvikling i et sårbart høyfjellsområde som ikke er ønskelig og som er i konflikt med villreinhensyn, lokale og regionale føringer og nasjonale forventninger til kommunal planlegging. Det tilrådes heller ikke å regulere nye hytter uten vinterbrøytet veg av hensyn til slokkevann, helse og beredskap.

I følge § 12-11 kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 26/2023 i møte den 13.04.2023

Behandling

Inger- Brit Vindegg (H) stilte spørsmål om sin habilitet jf. fvl. § 6. 2 ledd, da hun eier aksjer i Usta Eiendom As som er planfremmer.

Inger- Brit Vindegg (H) trådte tilbake under behandling av habilitetsspørsmålet.

Pål Oddvar Håvardrud (H) deltok i behandlingen av habilitetsspørsmålet og saken.

Det ble enstemmig vedtatt at Inger- Brit Vindegg (H) er inhabil i saken.

Inger-Brit Vindegg (H) fratrådte møte kl. 09:27.

Oskar A. Skulstad (Ap) tiltrådte som møteleder kl. 09:28 i behandling av habilitetsspørsmålet og saken.

Inger-Brit Vindegg (H) tiltrådte møte kl. 09:47, etter behandling av saken.

Alternativt forslag fremmet av Hol Høyre:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Skarveheia ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Utnyttelsesgraden settes til maksimalt 186 m2 BYA, inkl. sommerparkering på 36 m2. Innenfor

dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m2 BYA.

- Det kan maksimalt oppføres to bygg på hver eiendom, der anneks som supplement til fritidsboligen kan være maks 30 m2 BYA.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være etablert vann- og avløpsløsninger iht. godkjente tekniske planer
- Før nye fritidsboliger tas i bruks skal det dokumenteres at etablert vann- og avløpsløsning gir sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet
- Konkrete vurderinger av om planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål jf. § 4 i vannforskrifta og regional vannforvaltningsplan følger planen ved utlegging til offentlig ettersyn.
- Helningskart med tomteplassering og snitt som bør medfølge planen ved evt. utlegging til offentlig ettersyn
- Det vedlegges helningskart i henhold til intervallene i veilederen T1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse», og snitt som er egnet til å få frem landskapsvirkning ved utlegging til offentlig ettersyn. Helningskart skal ha inntegnet hyttetomter og veger som planen legger opp til.
- Bestemmelsen 3.10 om slokkevann/brannvann endres og annen godkjent løsning konkretiseres. Det forutsettes at ny bestemmelse utformes og godkjennes i dialog med brannmyndighetene.

Votering:

Alternativt forslag fremmet av Hol Høyre ble stilt opp mot rådmannens innstilling.

Alternativt forslag fremmet av Hol Høyre ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp)

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Skarveheia ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Utnyttelsesgraden settes til maksimalt 186 m2 BYA, inkl. sommerparkering på 36 m2. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m2 BYA.
- Det kan maksimalt oppføres to bygg på hver eiendom, der anneks som supplement til fritidsboligen kan være maks 30 m2 BYA.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være etablert vann- og avløpsløsninger iht. godkjente tekniske planer
- Før nye fritidsboliger tas i bruks skal det dokumenteres at etablert vann- og avløpsløsning gir sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet

- Konkrete vurderinger av om planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål jf. § 4 i vannforskrifta og regional vannforvaltningsplan følger planen ved utlegging til offentlig ettersyn.
- Helningskart med tomteplassering og snitt som bør medfølge planen ved evt. utlegging til offentlig ettersyn
- Det vedlegges helningskart i henhold til intervallene i veilederen T1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse», og snitt som er egnet til å få frem landskapsvirkning ved utlegging til offentlig ettersyn. Helningskart skal ha inntegnet hyttetomter og veger som planen legger opp til.
- Bestemmelsen 3.10 om slokkevann/brannvann endres og annen godkjent løsning konkretiseres. Det forutsettes at ny bestemmelse utformes og godkjennes i dialog med brannmyndighetene.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Plankart, 24.01.23

Reguleringsbestemmelser, 18.01.23

Planbeskrivelse, 15.11.22

VA-plan, 24.03.22

Oversiktstegning VA

Illustrasjoner

Oppstartsmøtereferat, 24.06.21

Varslingsbrev 1

Varslingsbrev 2

Merknader samlet

Merknad Naturvernforbundet*

Saksfremstilling – vedtak bebyggelsesplan, 1999

Saksutskrift – vedtak detaljreguleringsplan, 2016

Fylkesmannen i Buskerud – opphevingsvedtak, 2017

Kommunal- og moderniseringsdepartementet – brev om slokkevann, 2015

Bebyggelsesplan for Skarveheia – plankart

Bebyggelsesplan for Skarveheia – tegnforklaring

Bebyggelsesplan for Skarveheia – reguleringsbestemmelser

Vedtak om parkeringsareal – sak 0060-04

*Merknad fra Naturvernforbundet kom ikke med i samlet vedlegg

Dokument i saken

Se saksoversikt i Elements

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Forslagsstiller: Stein Thøger Vindegg

Plankonsulent: Asplan Viak v/ Judith Aakre

Planareal: Ca. 86 daa

Komplett planforslag mottatt: 24.01.2023

Beliggenhet: Ustaoset, 1,5 km nord for sentrum langs adkomstvegen Nyestølsvegen og Bismivegen. Omfatter grunneiendom 5/66 og 52/364 og 4 eksisterende hyttetomter; 5/310, 52/472, 52/505 og 52/640.

Hovedinnhold: Formålet med planarbeidet er å regulere for 10 nye fritidstomter innenfor et eksisterende byggeområde i kommuneplanens arealdel, i tillegg en eksisterende ubebyggt tomt T11. Det foreslås i planen en utnyttelse på 186 og 216 m² BYA inkludert 36 m² til parkering. I tillegg videreføres eksisterende tomter med ny utnyttelsesgrad. Det legges opp til en ny internveg med adkomst fra Bismivegen (SKV3) og et mindre areal til tekniske anlegg (VA). Resterende areal reguleres til natur- og friluftsmål.

Tidligere saksgang

Tomteforslaget er den samme som tidligere reguleringsplan under samme navn, vedtatt av kommunestyret 22.06.2016. Vedtaket av planen ble påklaget, og daværende Fylkesmannen i Buskerud opphevet planen (brev datert 6.10.2017) med følgende konklusjon.

«Fylkesmannen har kommet til at reguleringsplan for Skarveheia ikke er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Kommunestyrets vedtak av 22. juni 2016 om detaljregulering for Skarveheia er derfor ugyldig og må oppheves, jf. fvl. § 41. Saken returneres Hol kommune for ny behandling.»

Bakgrunnen for oppheving gjaldt saksbehandlingsfeil grunnet forskjellsbehandling av hytteeiendommer som ikke fikk fradelt tomter i reguleringsprosessen. Etter opphevingsvedtaket ble ikke planen gjenstand for ny behandling/vedtak, slik at denne planprosessen formelt sett er avsluttet. Eiendommene som var gjenstand for klagebehandlingen i 2016-2017, er ikke en del av planområdet i denne saken. Historikken etter fylkesmannens vedtak er oppsummert slikt:

- Administrasjonen ber i brev 5. februar 2018 om forslagsstillers kommentar til fylkesmannens opphevingsvedtak.
- 7. okt. 2018: forslagsstiller ber om at kommunen tar planen opp til ny behandling.
- 23. okt. 2018: brev fra administrasjonen hvor det vises til vurdering for at planen må gjennom ny planprosess med varsling av oppstart og offentlig ettersyn, bl.a. med bakgrunn i at kravet til medvirkning iht. pbl. § 5- 1 ikke var overholdt. Det ble vurdert at det ikke var nødvendig med nytt oppstartsmøte.
- 28. feb. 2020 mottok kommunen revidert planforslag. I svar fra administrasjonen 27. og 30 mars 2020 ble det vist til at det ikke er varslet oppstart på nytt og administrasjonen står fast ved at planen må gjennom ny planprosess. Videre vist til tiden som er gått siden planen er varslet sist. Det ble gjentatt i tilbakemelding 19. august ifm. med forslag til kunngjøring.
- 11. mai 2021 mottar administrasjonen forslag til ny planavgrensning.
- 19. mai 2021, administrasjonen viser bl.a. til at planforslaget ble tatt opp til ny behandling med bakgrunn i tidligere vedtak. Varsler med bakgrunn i nytt planforslag, avgrensning og medgått tid at det tas ny vurdering av behov for oppstartsmøte.
- 7. juni. 2021. Administrasjonen viser i brev til at planen behandles som en ny plan med tilhørende prosess og at det er behov for nytt oppstartsmøte.
- Oppstartsmøte ble gjennomført 24. juni 2021.

Merknader ved varsling om oppstart

Det ble sendt ut varsel om oppstart 29.09.2021 og nytt varsel 22.11.2021 etter anmodning fra kommunen og behov for planinitiativ, med frist til 22.12.21. Varslingen er annonsert i Hallingdølen. Det kom inn 12 merknader til varslingen.

<i>Avsender</i>	<i>Administrasjonens kommentar</i>
Statsforvalteren i Oslo og Viken • Ber om at kommunen revurderer fortettingen. • Størrelse på ny bebyggelse bør reduseres ift. opprinnelig planforslag (2016). • Regional plan for areal og transport i Buskerud fra 2018 har føring om at arealer over	Kommunen har gjort en ny vurdering av planforslaget virkning mht. fortetting, utnyttelse og konsekvenser for natur og miljø. Oppdatert kunnskap er lagt til grunn – se under vurderinger og rådmannens innstilling. Dersom rådmannens innstilling ikke følges bør utnyttelsen reduseres før utlegging til offentlig ettersyn.

tregrensen ikke skal tas i bruk til fritidsbebyggelse. • Utbygging bør bremses mht villrein. Planens konsekvenser for villrein må utredes. • Ikke bygge i brattere terreng enn 1:4 og mellom 1:4 og 1:6 bør det gjøres spesielle tilpasninger. • Sikre tilstrekkelig grøntbelte langs bekker og myrdrag. Forutsetter at myr ikke berøres.	Det er bestemmelse om tilpasning til terreng, maksimal fylling/skjæring 1,5 meter og forbud mot bygging i terreng brattere enn 1:4. Nye tomter er vurdert og plassert mht. landskapspåvirkning, terrengforhold og naturmiljø. Planforslaget er omarbeidet av hensyn til myr- og våtmark og vurderes å ivareta dette punktet.
Viken fylkeskommune • Området ligger i sårbart landskap over tregrensa hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med utbygging. Må legges særlig vekt på god landskaps- og terrengtilpasning, områder mellom 1:4 og 1:6 bør kun bygges ut med spesielle tilpasninger. • Ber om helningskart, snitt og illustrasjoner. • Forutsetter at planen holder seg innenfor rammene av kommuneplanen. • Forutsetter konkret vurdering av om planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål jf. §4 i vannforskrifta og regional vannforvaltningsplan. • Området er tidligere undersøkt for kulturminner. Egen bestemmelse må tas med.	Det vises til administrasjonens kommentar til Statsforvalteren over. Helningskart, snitt og illustrasjoner bør følge planforslaget dersom rådmannens innstilling ikke følges. Er avsatt til fritidsbebyggelse, men går ut over rammene i kommuneplan hva gjelder utnyttelse. Vurdering etter miljømål jf. § 4 i vannforskriften bør følge planforslaget dersom rådmannens innstilling ikke følges. Det er bestemmelse om automatisk fredete kulturminner.
NVE Generelt innspill. Dersom planen berører NVEs saksområder skal de ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn.	Tatt til orientering
Mattilsynet Vann- og avløpsplan må ligge ved planforslaget, med langsiktige felles løsninger for drikkevann og bestemmelser som sikrer drikkevann i tråd med regelverk. Det må være krav om at vann og avløp skal være ferdig etablert, og har sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet før fritidsboliger tas i bruk.	VA-plan er lagt ved. Det vises ellers til vurderinger om drikkevann under mangler ved planforslaget og rådmannens innstilling.

Naturvernforbundet i Buskerud Frarår utbygging i området. Begrunnelsen er avstand til villreinområdet, og mener utbygging vil berøre dette sterkt. Området er allerede under press med eksisterende bebyggelse og det som er planlagt på Ustaoset. Området ligger eksponert i snaufjellet. Mye av området består av myr. Det går bekk gjennom området med vassføring hele året.	Det vises til administrasjonens kommentar til Statsforvalteren over.
Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell Viktig å bremse utbygging tett oppunder Nordfjella villreinområde, ikke minst i områda under Hallingskarvet som utbyggingane på Ustaoset handlar om. Viser til brev fra andre saker, med direkte relevans for denne planen. Skavheia ligg i dei høgstliggande delane av Ustaoset hvor problemstillingene knytt villrein vert endå meir direkte. Ber Hol kommune bør gjøre en overordna vurdering av samla belastning på naturmiljøet før det blir flere reguleringer på Ustaoset. Viser bl.a. til arbeidet med kommuneplan for Naturmangfold. Fraråder ei vidare utbygging i Skarvheia.	Det vises til administrasjonens kommentar til Statsforvalteren over.
Ustaoset Vel Tomter/hytter må tilpasses terreng slik at de ikke dominerer for utsikt mot Hallingskarvet, med lav byggehøyde og lokal byggeskikk. Ber også om lysplan som hindrer lysforurensning. Forutsetter at eksisterende løyper/stier ikke påvirkes negativt. Mtp utbygging snaufjell må konsekvenser utredes og ses i sammenheng med øvrige aktuelle utbyggingsplaner i området.	Det vises til administrasjonens kommentar til Statsforvalteren over. Ikke stilt krav om lysplan, men en har bestemmelse om utendørs belysning. Det legges ikke opp til endring av løypenett.
Knausen Sameie v/Tore Jegstad Stiller spørsmål om nåværende og fremtidig lysforurensning og dimming av kunstig utelys på Ustaoset, som er et stadig mer aktuelt tema i fjellheimen.	Ikke stilt krav om lysplan, men en har bestemmelse om utendørs belysning.

Astrid og Sven Foyn-Bruun Området ligger på snaufjellet. Utbygging vil få negativ effekt på et sårbart område. Anleggsvirksomhet gir sår i naturen, gjengroingen er sakte. 11 tomter er en betydelig fortetting, der 4 er i randsonen mot ubebygd område. Ber om opplysninger om planfremmer har hatt dialog med andre grunneiere i området som også ønsker fortetting, slik at antall økes. Det er ikke gitt at 11 nye hytter bør tilfalle samme grunneier.	Det vises til administrasjonens kommentar til Statsforvalteren over. Forslagsstiller opplyser at det ikke har vært dialog med andre grunneiere. Enhver står fritt til å fremme ny reguleringsplan og få kommunens standpunkt til regulerings spørsmålet. Det vises ellers til at kommuneplan har bestemmelse og praksis om forbud mot deling av eksisterende fritidstomter (2.1, bokstav c).
Elisabeth Katrine Døskeland Ønsker å få regulert inn to tomter på sin eiendom 52/447. Ca. plassering vist i brev. Ber også om at eiendommene vises med byggeområde på areal avsatt i gjeldende plan, slik at ikke verdien på eiendommen reduseres. Ønsker aktiv medvirkning i videre prosess.	Eiendommen er ikke en del av planområdet, men er etter hva administrasjonen fradelt og kan bebygges med en fritidsbolig. Det vises ellers til kommentar til Foyn-Bruun over. Som nabo er avsender berørt part og vil bli varslet og få mulighet medvirkning i tråd med pbl.
Jannicke Nilsson og Trygve Stafseth Viser til tidligere behandling med oppheving av plan. Det er de samme 11 tomtene i dette planforslaget. Hele det opprinnelige planområdet bør innlemmes i plan. Uklart om det er flere grunneiere som ønsker fortetting på sine eiendommer. Ønsker at hele deres tomt, 52/368 innlemmes i planen. Med ref. til oppstartsmøtereferat: Utbygging vil få negativ landskapsvirkning, området ligger over tregrensen i sårbart landskap. Anleggsvirksomhet medføre betydelig inngrep. Rart at det planlegges for BYA 216 m2, når bebyggelse på snaufjell bør reduseres til et minimum. Mange tomter har i dag begrensning på 150 m2 BRA. Biler/trafikk til nye hytter vil være negativt for fauna og miljø her. Forutsetter at det utarbeides konsekvensutredning. Kan ikke se T15, som det refereres til i møtereferat.	Forslagsstiller opplyser at det ikke har vært dialog med andre grunneiere. Avsenders eiendom er allerede regulert under bebyggelsesplan for Skarveheia av 1999. Administrasjonen ser ikke behov for en omregulering av avsenders tomt. Det vises ellers til kommentar til Foyn-Bruun over. Det vises til administrasjonens kommentar til Statsforvalteren over vedr. miljøkonsekvenser. Det er vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift. T15 er tatt ut og er ikke lenger relevant.

Laila Hope Ber om avklaring om ny plan skal ha samme tomter som i opprinnelig plan fra 2016, og om hvor T15 er i ny plan.	Ny plan viderefører tomteforslag fra planen fra 2016. T15 er tatt ut og ikke lenger relevant for denne planen.
--	---

Kommunen mottok planforslag 29.05.2022. Det ble da gitt tilbakemeldinger på planmaterialet i form av mangelbrev den 1.7.22. Det ble blant annet påpekt i tilbakemeldingen at utnyttelsen bør være lavere enn kommuneplanens bestemmelse og det ikke er hensiktsmessig med 3 bygg pr tomt inkl. garasje i områder høyt til fjells uten vinterbrøytet veg. Det ble også bedt om ytterligere dokumentasjon mht. drikkevann. Det ble videre påpekt at administrasjonen ville vurdere planforslaget knytt opp mot nyere føringer ved en 1. gangs behandling. Nytt revidert planforslag ble oversendt kommunen 12.12.22 og 24.01.23.

Forhold til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse og LNF-formål i gjeldende kommuneplanens arealdel. Tomteplassering er innenfor formål fritidsbebyggelse, med unntak av eksisterende bebygde tomter 52/505 og 52/472 delvis i LNF.

Utnytting i kommuneplan er på maks 186 m² BYA for fritidsbebyggelse (2.1, bokstav b), der summen av fritidshus og anneks er 150 m² BYA. Bestemmelsen er veiledende for reguleringsplanarbeidet, annen utnyttelsesgrad kan fastsettes i de enkelte områder. Tilsvarende skal mønehøyde for fritidsbolig ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig planert terreng. For anneks/uthus/garasje er det 4,5 m (2.1, bokstav d).

Aktuell bestemmelser for planarbeidet er:

- 2.1, bokstav e; «Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap»
- 2.1, bokstav f: «Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde».

Det er her motstrid mellom arealformål fritidsbebyggelse i kart og forbud mot bygging på snaufjell i bestemmelsene. Dette belyses nærmere under vurderinger.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

Fastsetter langsiktige arealstrategier som skal gi klare føringer og rammer for videre planlegging og utbygging i kommunen. Skal legges til grunn for kommunens vurdering av utbyggingsområder, reguleringsplaner og andre areal- og naturbruksspørsmål.

Kommuneplanens samfunnsdel viser til at utviklingen av fritidsboliger har bidratt positivt for eksisterende reiselivsnæring og byggevirksomhet. Det peker også på utfordringer knyttet til infrastruktur og offentlige tjenester, herunder tomtereserve på over 5000 som med dagens utbyggingstakt gir bygg- og anleggsnæringen arbeid med bygging av fritidsboliger de neste 70 årene.

I arealstrategi for Natur og landskap og Naturmangfold står følgende med relevans for planarbeidet:

«I Hol kommunes gjeldende arealplaner er det gitt mulighet for et høyt antall nye hytter i hele kommunen, noe som er positivt for utvikling av kommunen fremover i flere tiår. Imidlertid er det ikke ønskelig å øke dette ytterligere, av hensyn til at natur vil være viktig som arena for gode opplevelser for så vel fastboende som gjester.

[...]

Områder som ligger i eller over tregrensen skal ikke benyttes til utbygging. Bebyggelse skal heller ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.»

Bebyggelsesplan for Skarveheia, 1999

Planområdet omfatter deler av bebyggelsesplan for Skarveheia med deler av delområde HL1, L1 og H1. Bebyggelsesplanen har bestemmelse om utnytting, utforming, plassering og infrastruktur som også er relevante for dette planarbeidet. Ihht. bebyggelsesplanen kan det tillates 7 hytter i HL1. Dette er eksisterende hytter som er bebygd. De to eksisterende tomter 52/505 og 52/472 i H1 er også bebygd, mens L1 er regulert til landbruk hvor det kun kan settes opp bygg som har direkte tilknytting til landbruksdrift. Planforslaget med sine 11 tomter kommer i tillegg til det som allerede er regulert i gjeldende plan.

Kommuneplan for Naturmangfold 2022-2033

Hovedmålet med planen er å få en samlet oversikt og helhetlig framstilling av viktige og verdifulle naturområder, naturtyper og arter i kommunen. Videre har kommunedelplanen ulike delmål og strategier for ulike temaer. For kommunal arealplanlegging og forvaltning er målet å ivareta naturområder og sammenhengen mellom disse gjennom kommunens arealplanlegging og forvaltning. Dette skal en gjøre igjennom følgende strategier:

- a) Ikke tillate utbygging eller annen tilrettelegging som reduserer inngrepsfrie naturområder
- b) Ikke tillate utbygging eller annen tilrettelegging som øker ferdsel inn i sårbare naturområder
- c) Prioritere fortetting av eksisterende byggeområder fremfor etablering av nye

Regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025

En regional plan inneholder føringer som skal legges til grunn for kommunal planlegging og virksomhet, plan- og bygningsloven § 8-2.

Den regionale planen for Nordfjella og Raudafjell har blant annet følgende retningslinjer knyttet til randområder for villrein:

«§ 3.2 Randområder

Områder utenfor det nasjonale villreinområdet med stor nærings-, natur- og friluftsverdi. Randområdene er i all hovedsak også leveområder for villreinstammen.

§ 3.2.1 Bygg

Tidligere godkjente reguleringsplaner gjelder, og rammer for fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplaner kan videreføres ved neste rullering.

Det skal ikke bygges nye fritidsbygg ut over det som fremgår av gjeldende kommuneplaner. Kommuneplanene fastsetter rammene for ombygg, mindre tilbygg og gjenoppbygging for etablert fritidsbebyggelse.»

Regional plan for areal og transport i Buskerud fra 2018

Hovedtrekk med direkte relevans for planarbeidet:

Fastsetter prinsipper for utvikling av områder for fritidsbebyggelse med fokus på fortetting og videreutvikling av områder med etablert infrastruktur fremfor å ta nye områder i bruk (4.2.5).

Fastsetter retningslinjer for arealforvaltningen som bør ivaretas ved utbygging i fjell og skogsområder, herunder at arealer over tregrensen eller i det høyestliggende skogbeltet ikke skal tas i bruk til fritidsbebyggelse og at hensyn til prioriterte, truede eller nær truede arter skal ivaretas.

Påpeker at disse områdene er viktige som ressurser for biologisk mangfold og landskap, for opplevelser og friluftsliv, og for næringsaktivitet som gir grunnlag for bosetting i bygdene. Større sammenhengende inngrepsfrie fjellområder har en egenverdi, men er også avgjørende for livsgrunnlaget for mange arter (4.4.5).

Miljøkonsekvenser

Det redegjøres her for administrasjonens vurdering av planforslagets konsekvenser for natur og miljø.

Planforslaget ligger i et sårbart høyfjellsområde som grenser opp til større sammenhengende naturområder og inngrepsfrie naturområder (INON). Nasjonalparkene Hallingskarvet og Hardangervidda ligger i utfartsområdet mot nord og sør. Planforslaget må regnes som en bit-for-bit utbygging som medvirker til økt trafikk og press inn mot disse arealene.

Når det kommer til artsmangfold har planforslaget primært konsekvenser for villrein, og slik det fremgår av planbeskrivelsen, mulig hekking av dobbeltbekkasin. En nærmere vurdering av miljøkonsekvensene følger under. Det er ikke gjort nærmere kartlegging av naturverdier i området, men planbeskrivelsen har redegjort for hvordan prinsippene naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert og vektlagt i planforslaget.

Villrein

Planområdet ligger i randområdet for villrein, jf. Kommuneplanens arealdel og Regional plan for Nordfjella med Raudafjell. Grensen til villreinens leveområde følger langs kanten av eksisterende bebyggelse langs Ustevatnet. Det er gjort tilsvarende vurdering av detaljreguleringsplanene for Karivollen og BFR1-2. Som for disse vil også for Skarveheia selve bygningene og infrastrukturen være mindre problematisk for villrein enn den etterfølgende bruken. Sammenlignet med bebyggelsen i nedre deler av Ustaoset ligger allikevel dette området i umiddelbar nærhet til villreinområdet, helt øverst av bebyggelsen i Ustaoset. De direkte konsekvensene av byggetiltakene i planforslaget er derfor større enn for tilsvarende utbygging i de mer sentrale, bebygde områdene på Ustaoset og i kommunen ellers.

De negative konsekvensene for villrein ved planforslaget knytter seg likevel først og fremst til de indirekte påvirkningene, som økt ferdsel og aktivitet, som for villreinen gir barriereeffekter og arealunnvikelse som begrenser tilgangen på leve/beiteområder.

Undersøkelser i Nordfjella der en sammenligner tilgjengelig beite med villreinens arealbruk viser i dag betydelig arealunnvikelse av områdene under Hallingskarvet møt øst, spesielt på vinterstid. Kunnskapsgrunnlaget må sies å være godt. Det er vanskeligere

å si noe om i hvilken grad dette planforslaget isolert sett vil føre til en økning i ferdsel, og i hvor stor grad denne økningen er problematisk. Det som er klart er at utbyggingen rundt Ustaoset har bidratt til en økt belastning på spesielt de østlige bremmene rundt Hallingskarvet. En realisering av planforslaget kan derfor forventes ytterligere å forsterke belastningen. Om den vil føre til videre endringer i villreinens arealbruk sammenlignet med de siste årene er mer usikkert da en som nevnt allerede ser betydelige arealunnvikelseeffekter. Av villreinhensyn bør en uansett se til føre var prinsippet, vurdere den samlede belastningen og unngå å ytterligere øke belastningen på områdene gjennom ny utbygging.

Andre arter

Det er registrert dobbeltbekkasin (NT) i tilknytning til våtmarksområdene på Skarveranden og det er en registrering nært planområdet. Fuglen er på bakgrunn av bestandsnedgang grunnet reduksjon i habitater, vurdert som nær truet NT på den globale og den norske rødlista. Arten er i hekketiden sterkt knyttet til kalkrike bakkemyrer og åpne, næringsrike vierområder langs skoggrensen. Planfremmer har vurdert hvordan dette kan hensyntas i planforslaget. En legger ikke lenger opp til tiltak som berører bekk med helårs vannføring gjennom planområdet. Adkomstveg til T8-T10 er etter tidligere tilbakemeldinger fra administrasjonen lagt om via øst så det ikke krysser våtmarksområder.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for Hol kommune. Det er usikkerhet rundt kapasitet kommunal infrastruktur, men en vurderer at avløp kan tas inn på eksisterende ledninger. Vann løses privat og lokalt. Ved evt. vedtak om utlegging til offentlig ettersyn forutsettes avtale om fellesgodefinansiering signert før 2. gangs behandling.

Slokkevann og beredskap

Planforslaget legger opp til nye hytter uten vinterbrøytet veg som gir utfordringer i forhold til slokkevann og beredskap som administrasjonen ser det som nødvendig å belyse. Administrasjonen mener på generelt grunnlag at det er uheldig å legge opp til nye hytter i plan uten vinterbrøytet veg, både av hensyn til brannsikkerhet men også av hensyn til helse og beredskap for andre (nød)etater. Etter brev fra daværende kommunal- og moderniseringsdepartementet om spørsmålet knyttet til slokkevann fra kommunen (2015, vedlagt), har dette vært forsøkt unngått i nyere planarbeid.

Der det ikke er vinterbrøytet veg må godkjent løsning for brannsikkerhet må avklares med brannmyndighet. Pbl. § 27-1 stiller det krav om at bygninger som brukes til opphold for mennesker eller dyr skal ha adgang til slokkevann. Dette er et materielt krav som må ses i sammenheng med de øvrige krav, på linje med krav til for eksempel veg, vann og avløp forhold som tiltakshaver må få avklart i forkant av byggesak ettersom det kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning.

Det er foreslått rekkefølgebestemmelse om tanker for brannvann med kum og overbygg som skal være ferdigstilt før igangsettelsestillatelse (pkt. 2.1). Det er også egen bestemmelse om slokkevann/brannvann (2.10):

«Før det kan gis igangsettelsestillatelse til bygninger i planområdet må det være etablert tanker for brannvann med kum og overbygg eller annen godkjent løsning. Evt. kumtopp

må være tilgjengelig uavhengig av årstid for tilkøpling av brannvesenets pumpemateriell. Tilgjengelighet sikrest med takoverbygg eller liknende som hindre snø og is.».

Da det erfaringsmessig har vist seg utfordrende å overholde krav om tilkøpling av brannvesenets pumpemateriell uavhengig av årstid i fjellområder og det heller ikke er foreliggende godkjent løsning, er dette forhold som må avklares før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn dersom utvalget velger å gå videre med planarbeidet.

Annen godkjent løsning må være konkret for å kunne vurderes og det forutsettes avklart med brannmyndighetene.

Vurdering

Planforslaget ble tatt opp til vurdering med bakgrunn i historikken og at tidligere vedtatt plan ble opphevet av daværende Fylkesmannen i Buskerud (se under tidligere saksgang). Det er også i samsvar med gjeldende kommuneplan hva gjelder arealformål til fritidsbebyggelse (i kart). Planfremmer og de 11 fritidstomtene er den samme som i opphevet plan, mens andre deler av plan, som avgrensningen, internveger, og bestemmelsene er noe omarbeidet for å bedre tilpasse dagen situasjon. Eiendommene som var gjenstand for klagebehandlingen som førte til opphevingsvedtaket i 2016-2017, er ikke en del av planområdet i denne saken. Administrasjonen kan ikke se at dette er til hinder for ny behandling.

Selv om planinnholdet i hovedsak er det samme som i planen fra 2016, understrekes det at vurderingene blir ulikt enn sist planen var oppe til vedtak i 2016. En har siden da fått et betydelig oppdatert kunnskapsgrunnlag, nye bærekraftsmål, føringer og krav i arealplanleggingen på ulike nivåer. Om det ikke var for den kompliserte historikken ville administrasjonen ikke gått videre med planarbeidet som ny plan i dag. Av hensyn til allmenheten og utbyggers interesse er det nå nødvendig å få en politisk avklaring rundt dette. Under følger administrasjonens vurdering for Rådmannens innstilling – og ikke legge ut planforslaget på offentlig ettersyn.

Bakgrunn for Rådmannens innstilling

Planforslaget vurderes å gi store miljøkonsekvenser. Det vises spesielt til vurderingene knyttet villrein over. Norge forvalter dessuten de siste bestandene i Vest-Europa og en har plikt til å verne om villreinen, som nasjonal ansvarsart. I Norsk rødliste for arter 2021 er nå villrein satt til nært truet på grunn av bestandsnedgang og press på leveområder. I 2022 ble villreinstammene på Hardangervidda og i Nordfjella klassifisert til dårlig kvalitet etter kvalitetsnormen for villrein. Det skal utarbeides tiltaksplaner inneværende år for å bedre kvaliteten for disse villreinområdene. Regjeringen arbeider også med en egen melding til Stortinget om villrein og det forventes at kommunene i sin arealplanlegging følger opp regjeringens fokus på villrein. Samlet sett er kunnskapsgrunnlaget godt for villrein. Selv om det er vanskelig å vurdere virkninger av enkeltplaner alene, vurderer administrasjonen at en nå har en nok grunnlag nok til å fastslå at planforslaget medfører direkte og indirekte negative konsekvenser for villrein, selv om graden er usikker.

I arbeidet med revisjonen av kommuneplan følger en nå også opp arealstrategien i samfunnsdelen og regionale føringer om å ikke legge ut ny utbygging til snaufjell. I sak 6/23 den 22.02.2023 om avsatte, uregulerte areal til fritidsformål i kommuneplanens arealdel er følgende vedtak gjort, kulepunkt 3:

«Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen vurderes å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder med et stort antall eksisterende fritidsboliger. I disse områdene skal det ikke tillates nye enheter eller fradeling av nye tomter, utenom det som ligger godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner. Rådmannen legger fram forslag til hvordan dette innarbeides i plankart og bestemmelser.»

Føringene man jobber etter her også gjelder for reguleringsplanprosesser. Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og vurderingene bør være konsekvente. Gjeldende kommuneplan er dessuten utarbeidet i en tid da en hadde mindre kunnskapsgrunnlaget. Naturmangfoldloven lovfester miljørettslige prinsipper som skal ligge til grunn for offentlige beslutningstaking (§ 8-12.) blant annet stilles det krav til kunnskapsgrunnlaget, ved at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om naturmangfoldet og effekten av påvirkninger. Oppdatert kunnskap er lagt til grunn for administrasjonen innstilling.

Når det gjelder forhold til kommuneplan bemerkes det at avsatte bebyggelsesområder ikke medfører rettighet for å bygge ut. Planforslaget er også i strid med kommuneplan hva gjelder utnyttelse (2.1. b)) og ikke legge ny bebyggelse til snaufjell (2.1 h)). Gjeldende bebyggelsesplan for Skarveheia av 1999, avsetter også det aktuelle området til landbruksformål. Legger man gjeldende regulering til grunn er området utbygd i dag slik det er detaljert. Antall hytter ble fastsatt etter en grundig totalvurdering og med bakgrunn i at området ligger i den ytre sonen på Ustaoset (samlet saksfremstilling, sak 0126/99).

Et av Ustaoset fremste kvaliteter som fritidsområde i dag er som følge av reguleringspraksisen med store og spredte tomter som skiller seg ut fra mer tettbygde hytteområder i kommunen. Planforslaget bryter med denne praksisen. Administrasjonen har tidligere belyst utfordringer med fortetting i fritidsutredningen til kommuneplanarbeidet, sak 44/22, 21.09.22. Saken redegjør for flere av problemstillingene ved planforslaget. Konflikt med sentrale tur- og grøntområder og belastning på eksisterende infrastruktur er noen av utfordringer som også gjelder her.

Det vises også til utfordring i forhold til slokkevann og beredskap ved å regulere nye hytter uten vinterbrøytet veg. Det er i planforslaget vist til løsning som ikke er vurdert som tilfredsstillende. Administrasjonen fraråder på generelt grunnlag å legge til rette for nye hytter i reguleringsplan uten vinterbrøytet veg. Dersom en likevel går videre med planarbeidet bemerkes det at dette er et forhold som må løses i dialog med brannmyndighetene.

Mangler ved planforslaget

Administrasjonen ser at hvis utvalget likevel ønsker å gå videre med planarbeidet er det en del forhold ved planforslaget som bør endres eller innarbeides før den legges ut til offentlig ettersyn.

Selv om dette innarbeides, endrer det ikke administrasjonens vurdering om at en ikke bør gå videre med planen, jf. vurderingene over. Forholdene som tas opp her er mangler ved andre deler av planforslaget som anbefales å forbedre planen dersom man ikke ønsker å følge Rådmannens innstilling. Men ingen av punktene kan sies å være avbøtende i forhold til administrasjonen vurderingen for at en ikke bør gå videre med planforslaget.

Utnyttelse:

Planen er fremmet med høyere utnyttelse enn kommuneplanen for en del av tomtene. Det legges opp til en utnyttelse på 186 m2 BYA for tomt 1-4 og 216 m2 BYA for tomt 5-11. I tillegg er det for de 3 eksisterende bebygde tomter gitt utnyttelse på 216 m2 BYA. Planfremmer har begrunnet utnyttelsen med den generelle størrelsen på fritidsbebyggelse og for helhet i området. For planområdet er grad av utnytting vurdert etter terreng og landskapsvirkning. Tomtene lengst nord, på flaten opp mot Hallingskarvet har fått lavest grad av utnytting.

Administrasjonen har tidligere gitt tilbakemelding om at utnyttelsen bør være lavere enn kommuneplanens bestemmelse under henvisning til beliggenheten øverst på Ustaoset, på snaufjell, hvor eksponeringen blir høy. Administrasjonen kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at utnyttelsen her bør være høyere enn andre områder for fritidsbebyggelse i kommunen, men heller motsatt. Vinterparkering skal løses innenfor forslagsstillers eiendom i sentrum av Ustaoset via Usta Eiendom AS. Administrasjonen mener det ikke er hensiktsmessig å tilrettelegge for garasje i utnyttelsesgraden. Administrasjonen vurderer at det maksimalt bør kunne oppføres to bygg på hver eiendom der anneks som supplement til fritidsboligen kan være maks 15 m2 BYA. Dette følger av bestemmelsen i gjeldende bebyggelsesplan for anneks og enkelthytter under § 2.1. For eksisterende tomter innen planområdet er utnyttelsen i dag på 150 m2 BRA, med unntak av 5/310 som har tillatt BRA 250 m2. I tillegg kommer + 25 m2 BRA for utomhus biloppstillingsplass hvis det ikke er garasje (sak nr. 0060/04).

Med bakgrunn i dette foreslår administrasjonen, dersom Rådmannens innstillingen ikke følges, en utnyttelse på maks 150 m2 BYA, inkl. sommerparkering, i tråd med gjeldende kommuneplans måleregler. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 114 m2 BYA. Administrasjonen mener det også bør gjelde for eksisterende tomter, herunder 5/310. En slik bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft for bebygde tomter over dette i dag, men vil gjelde ved søknad om evt. fremtidig nye byggetiltak.

Vann og avløp:

Planlagt vannforsyningsanlegg vil komme under grensen på 10 m3/d og er derfor ikke godkjenningsspliktig. Ifølge pbl § 27-1 skal det være nok og hygienisk betryggende drikkevann. Administrasjonen har tidligere spurt om dokumentasjon på vannkvalitet for drikkevann i området, men kan ikke se å ha mottatt dette. Ved utlegging til offentlig ettersyn bør det derfor følge med bestemmelse om levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet før fritidsboliger tas i bruk. Dette følger også av uttalen til Mattilsynet ved varsling av oppstart.

I samråd med teknisk etat bør det også innarbeides bestemmelse om at «vann- og avløpsløsninger for nye bygg skal være etablert iht. godkjente tekniske planer før det gis igangsettelsestillatelse» Det er tilsvarende bestemmelsen for vann- og avløp i detaljreguleringsplan for BFK og FK1/FK6 på Ustaoset.

Viken fylkeskommune forutsetter i sin merknad til oppstart at det foreligger konkret vurdering av om planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål jf. § 4 i vannforskrifta og regional vannforvaltningsplan. Administrasjonen kan ikke se at dette er innarbeidet og at dette bør følge planforslaget ved evt. utlegging til offentlig ettersyn.

Terrengtilpasning:

Bratthetskart viser at T10 ligger i område som kan være utsatt for bratthet mellom 1:6 og 1:4. Det er etter administrasjonens tilbakemelding innarbeidet bestemmelse om maksimal fylling og skjæring 1,5 meter. Fra før er det bestemmelse om at det ikke skal bygge i brattere terreng enn 1:4. Administrasjonen forslag om å begrense utnyttelsen vil også redusere terrenginngrep. En ser likevel i likhet med Statsforvalteren og fylkeskommunen behov for helningskart med tomteplassering og snitt som bør medfølge planen ved evt. utlegging til offentlig ettersyn, så en bedre kan vurdere tilpasning til terreng.

Slokkevann:

Det vises til egen vurdering vedrørende bestemmelser om slokkevann og beredskap over. Hvis en likevel velger å gå videre med planarbeidet må annen løsning for slokkevann vurderes i samråd med brannmyndighetene. Foreslått løsning må være konkret for å kunne vurderes. Bestemmelsen 3.10 om slokkevann/brannvann slik den foreligger i dag vurderes ikke å være tilfredsstillende.

Alternativ vedtak:

Dersom det ved politisk 1. gangs behandling likevel er politisk ønskelig å gå videre med planarbeidet anbefales det at planen legges ut til offentlig ettersyn med et vedtak som sikrer overnevnte vurderinger:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Skarveheia ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Utnyttelsesgraden reduseres til maksimalt 150 m² BYA, inkl. sommerparkering på 36 m². Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 114 m² BYA.
- Det kan maksimalt oppføres to bygg på hver eiendom, der anneks som supplement til fritidsboligen kan være maks 15 m² BYA.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være etablert vann- og avløpsløsninger iht. godkjente tekniske planer
- Før nye fritidsboliger tas i bruks skal det dokumenteres at etablert vann- og avløpsløsning gir sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet
- Konkrete vurderinger av om planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål jf. § 4 i vannforskrifta og regional vannforvaltningsplan følger planen ved utlegging til offentlig ettersyn.
- Helningskart med tomteplassering og snitt som bør medfølge planen ved evt. utlegging til offentlig ettersyn
- Det vedlegges helningskart i henhold til intervallene i veilederen T1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse», og snitt som er egnet til å få frem landskapsvirkning ved utlegging til offentlig ettersyn. Helningskart skal ha inntegnet hyttetomter og veger som planen legger opp til.
- Bestemmelsen 3.10 om slokkevann/brannvann endres og annen godkjent løsning konkretiseres. Det forutsettes at ny bestemmelse utformes og godkjennes i dialog med brannmyndighetene.