

Hol kommune
postmottak@hol.kommune.no

Ustaoset, 4. oktober 2021

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

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

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

1 Innledende kommentarer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Planforslag som er lagt ut «til orientering»

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

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

Rådmannen uttaler på s. 6 i saksfremstillingen:

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

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

4 Konsekvensutredning

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

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

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

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

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

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

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

6 Endret bekkeløp og forskyvning av vei

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

Vellet etterlyser en nærmere begrunnelse for dette.

7 Byggehøyder, bygningstetthet

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

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

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

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

sammenholdt med uttalelsen på s. 21:

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

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

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

8 Garasjeanlegget er overdimensjonert og i strid med Områdereguleringen

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

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

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

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

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

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

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

9 Flom

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

10 Krav om lysplan

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

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

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

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

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

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

12 Adkomst øvrige hytteveier og snøbrøyting

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

13 Samferdsel og trafikale forhold

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

14 Rekkefølgebestemmelsene

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

15 Tidsramme anleggsfase

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

Med vennlig hilsen
Foreningen til Ustaoset Vel



Ellen Cathrine Rasmussen
styreleder

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