

Planbeskrivelse Detaljreguleringsplan for Skarveheia

Utarbeidet: 19.09.2016

Revidert: 20.05.2022, 15.11.2022, 24.11.2023, og 06.03.2025



Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1. Formål med planen	4
1.2. Beliggenhet	4
1.3. Eierforhold	5
1.4. Krav om konsekvensutredning	5
1.5. Forslagsstiller og plankonsulent	6
2. Planprosessen - historikk	7
2.1. Planprosess 2005-2017	7
2.2. Planprosess 2021- 2024	7
2.3. Planprosess 2025	9
3. Planstatus og rammebetingelser	12
3.1. Overordnede planer	12
3.2. Områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum	15
3.3. Bebyggelsesplan for Skarveheia	16
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	19
4.1. Avgrensing og beliggenhet	19
4.2. Stedets karakter	21
4.3. Rekreasjon	23
4.4. Trafikkforhold	23
4.5. Teknisk infrastruktur	24
4.6. Støy	25
4.7. Renovasjon	25
4.8. Kulturminner	26
4.9. Naturmangfold	26
5. Beskrivelse av planforslaget	29
5.1. Fritidsbebyggelse - frittliggende	29
5.2. Parkering	32
5.3. Skiløypetrasé	32
5.4. Hensynssoner	32
5.5. Trafikkløsning	32
6. Virkninger av planforslaget	34
6.1. Samfunn og næringsutvikling	34

6.2. Landskap og fortetting	34
6.3. Friluftsliv, villrein og naturmangfold	35
6.4. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	41
6.5. Barn og unges interesser	41
6.6. Brannsikkerhet	41
 7. Merknader	 42
7.1. Varsel om oppstart	42
7.2. Høring og offentlig ettersyn av planforslag	48

1. Bakgrunn

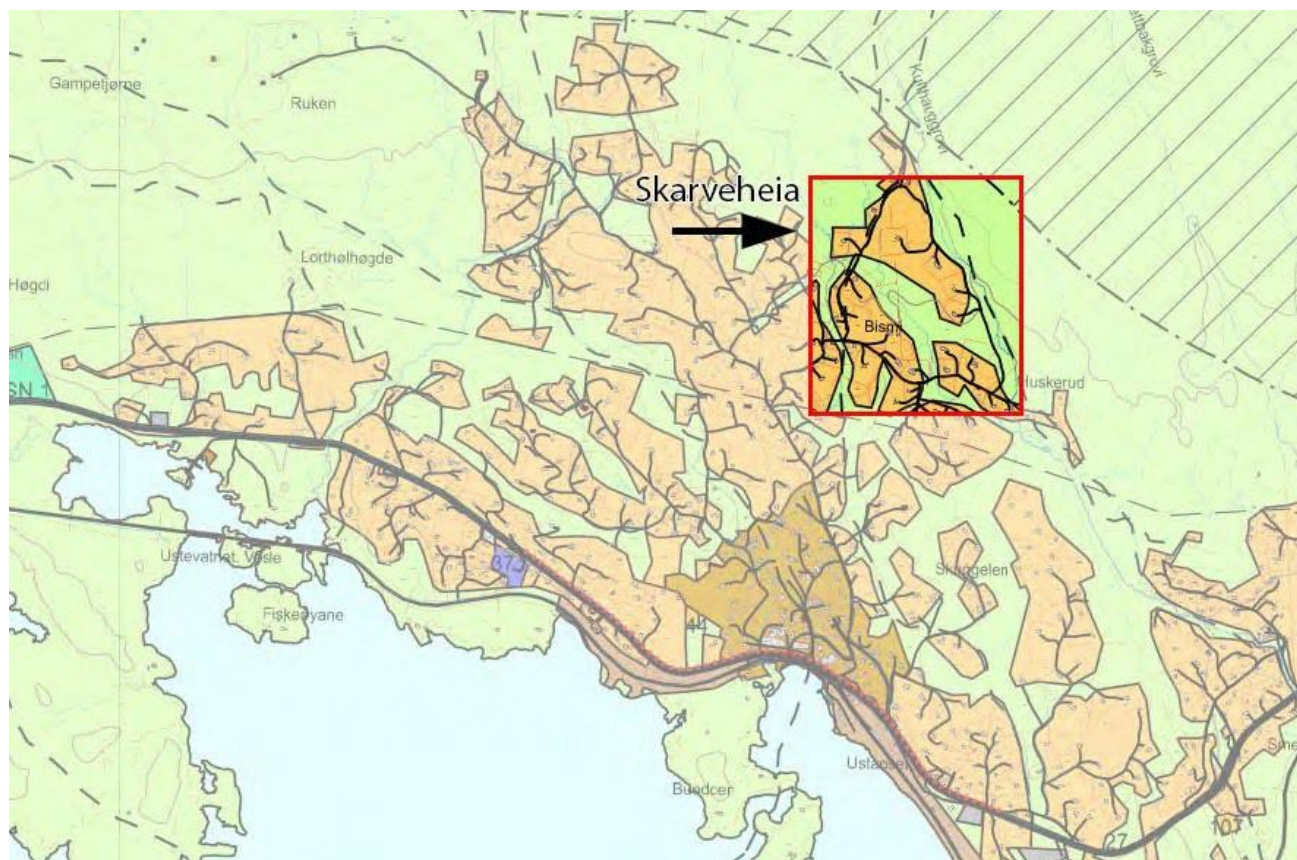
1.1. Formål med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en **forsiktig fortetting** innenfor et område som er avsatt til **nåværende byggeområde for fritidsbebyggelse** i kommuneplanens arealdel. Planen legger til rette for å skille ut **seks nye tomter** for fritidsbebyggelse, Planen inkluderer også to eksisterende fritidsboliger, samt **en eksisterende tomt** for fritidsbolig. Planområdet ligger innenfor planområdet for gjeldende bebyggelsesplan for Skarveheia. I dag er det om lag 900 fritidsboliger på Ustaoset. Reguleringsplanen vil medføre en økning av fritidsboliger på Ustaoset på under 1 prosent.

Planområdet ligger sentralt ift. Ustaoset togstasjon, og vinterstid er hele hytteområdet bilfritt (felles vinterparkering ved sentrumsområdet). Fortetting i eksisterende områder gir rasjonell bruk av **eksisterende infrastruktur**, og de syv nye fritidsboligene det legges til rette for i planen vil knytte seg til **eksisterende sti- og løypenett**.

1.2. Beliggenhet

Planområdet ligger på Skarveheia/Bismi på Ustaoset.

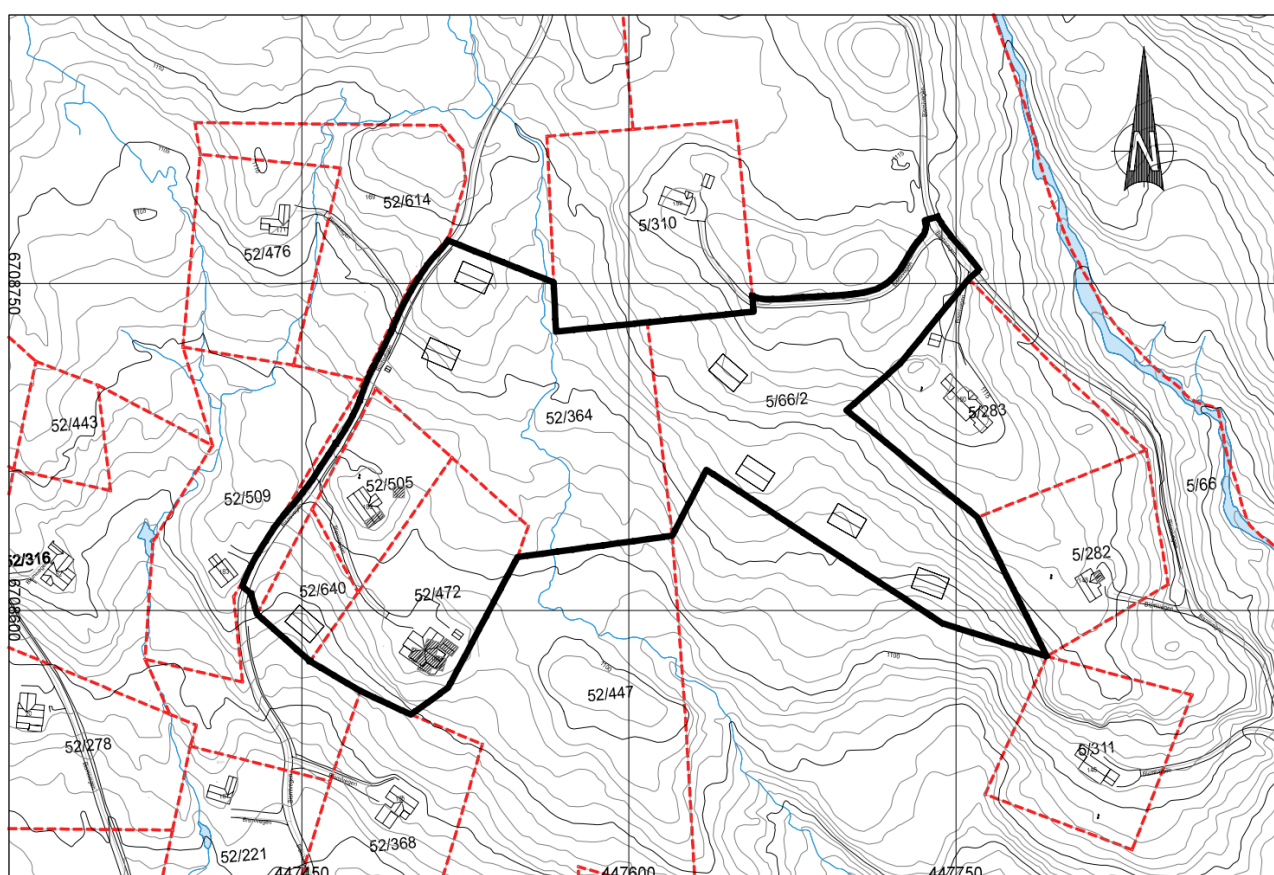


Figur 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel i området rundt Ustaoset. Området rundt Skarveheia er markert.

1.3. Eierforhold

Planområdet omfatter følgende fem eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver	Merknad
5/66	Stein Vindegg	Planen dekker del av eiendom, ubebygd areal
52/364	Stein Vindegg	Planen dekker del av eiendom, ubebygd areal
52/640		Eksisterende tomt for fritidsbolig, ubebygd
52/505		Eksisterende tomt for fritidsbolig, bebygd
52/472		Eksisterende tomt for fritidsbolig, bebygd



Figur 2 Plangrense markert med sort. Eiendomsgrenser i rødt.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med arealbruk i overordnet plan, kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanforslaget medfører ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er dermed vurdert at planbeskrivelse er tilstrekkelig dokumentasjon for de vurderinger som er gjort og hvilke konsekvenser utbygging får.

1.5. Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Usta eiendom.

I perioden fram til 2016 var plankonsulent for detaljreguleringsplan for Skarveheia DBC AS.

I perioden fra 2021 og fram til i dag har Asplan Viak AS vært plankonsulent.

Asplan Viak har tatt utgangspunkt i planbeskrivelsen fra 2016, og revidert planbeskrivelsen i flere omganger i takt med utviklingen i plansaken. Planbeskrivelsen samsvarer nå med plankart datert 25.06.2024, og planbestemmelser datert 04.02.2025.

Planbeskrivelsen inneholder elementer fra DBCs arbeid fram til 2016.

2. Planprosessen - historikk

2.1. Planprosess 2005-2017

Planarbeidet ble første gang initiert i 2005 av grunneier Stein Vindegg. Spørsmålet om revisjon av reguleringsplan for Skarveheia – Ustaoset, ble forelagt kommunen den 11.09.07 jfr PBL 1985 §30. Saken ble behandlet i møte i Teknisk hovedutvalg den 12.11.2008, sak nr 182/08. Planforslaget ble behandlet i utvalg for plan og utvikling i sak 6/15 den 12. november 2015, og lagt ut til offentlig ettersyn i 2016. Planforslaget ble vedtatt av kommunestyret i Hol 22.6.2016.

Vedtaket av planen ble påklaget, og klagesaken gikk til Fylkesmannen i Buskerud for endelig avgjørelse. Fylkesmannen opphevet vedtaket til kommunestyret (brev datert

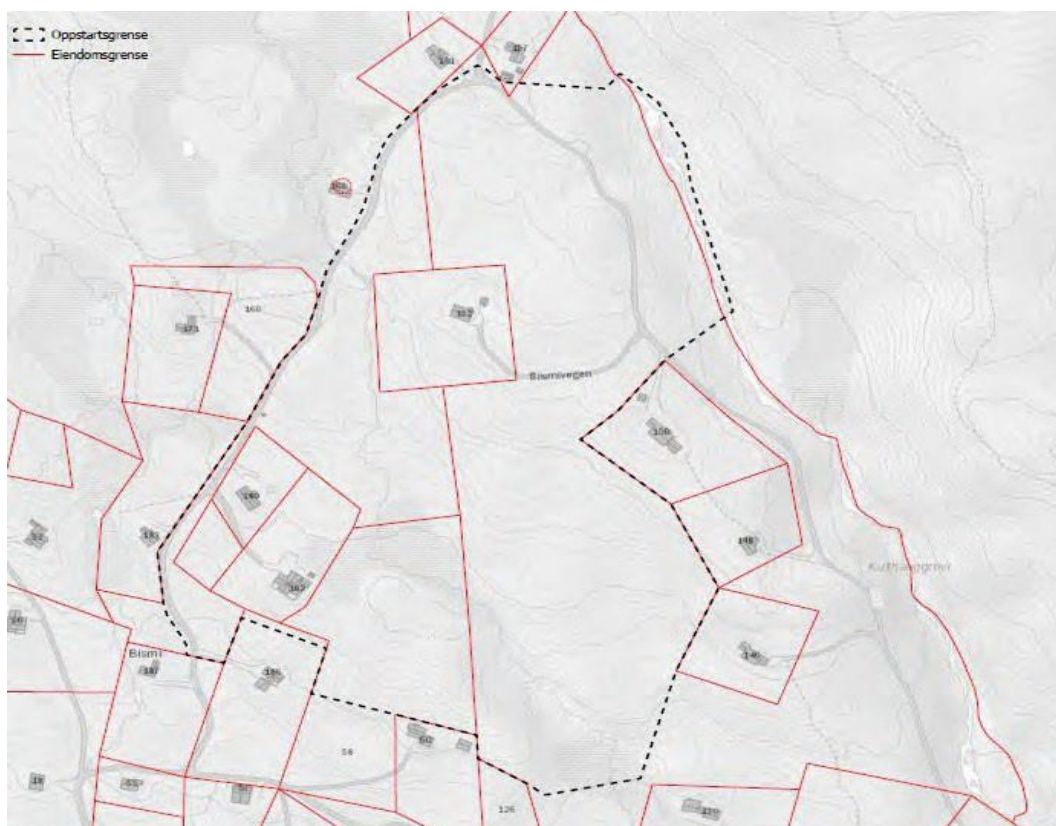
6.10.2017). Konklusjonen til Fylkesmannen var at planen ikke var behandlet i samsvar med plan- og bygningsloven pga. saksbehandlingsfeil som omhandlet usaklig forskjellsbehandling av hytteeiendommer.

Når Fylkesmannen opphevet planvedtaket, ble planen sendt tilbake til kommunen for ny vurdering og behandling/vedtak. Planen ble imidlertid liggende uten å bli tatt opp igjen til behandling, og i praksis er dermed planprosessen fra 2005-2017 avsluttet.

2.2. Planprosess 2021- 2024

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 24.06.2021. Det ble sendt ut varsel om oppstart 29.09.2021 og 22.11.2021, og planarbeidet ble annonsert i avisa Hallingdølen.

Med bakgrunn i det som foreligger av tilgjengelig planmateriale ble det ikke krevd eget planinitiativ før oppstartsmøte til dette planarbeidet. I etterkant har dette vist seg å være en uheldig løsning fordi enkelte berørte parter ikke synes å ha fått tilstrekkelig informasjon om saken. Planinitiativ ble derfor utarbeidet i etterkant av oppstartsmøtet og første oppstartsvarsling, og sendt ut til berørte parter som nytt varsel om oppstart, med ny frist for å sende inn merknader.



Figur 3 Varslet plangrense i 2021 markert med sort stipla strek. Plangrensen er innskrenket i dagens planforslag (2025-planforslaget).

Planforslaget ble utarbeidet i perioden som fulgte. Detaljregulering for Skarveheia ble 1. gangsbehandlet i utvalg for plan og utvikling 13.04.2023 (plankart datert 24.01.2023, planbestemmelser datert 18.01.2023 og planbeskrivelse datert 15.11.2022).

Planforslag ble oppdatert ihht krav i politisk vedtak i UPU, og sendt på høring i november 2023 (planbeskrivelse datert 24.11.2023, plankart datert 18.09.2023 og planbestemmelser datert 27.11.2023). Dette planforslaget omtales i det videre som *2023-planforslaget*. Planforslaget la til rette for 11 nye tomter for fritidsbolig innenfor planområdet.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget grunnet hensyn til villrein og snaufjell. Det ble gjennomført et dialogmøte med Statsforvalteren 06.06.2024. I vedlegg til planbeskrivelsen ligger et eget notat som søker å belyse og oppklare sider ved Statsforvalterens villreininnsigelse.

I juni 2024 ble et nytt plankart (datert 25.06.2024) forelagt kommunen, der antall hyttetomter var redusert fra 11 til syv tomter, der de fire nordligste tomtene (T1-T4) var fjernet fra planområdet. Dette plankartet med syv tomter ble, sammen med forslag til planbestemmelser som samsvarte med plankartet, behandlet politisk i kommunestyret 26.09.2024. Kommunestyret vedtok da at det skulle arbeides videre med dette reduserte planforslaget:

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.

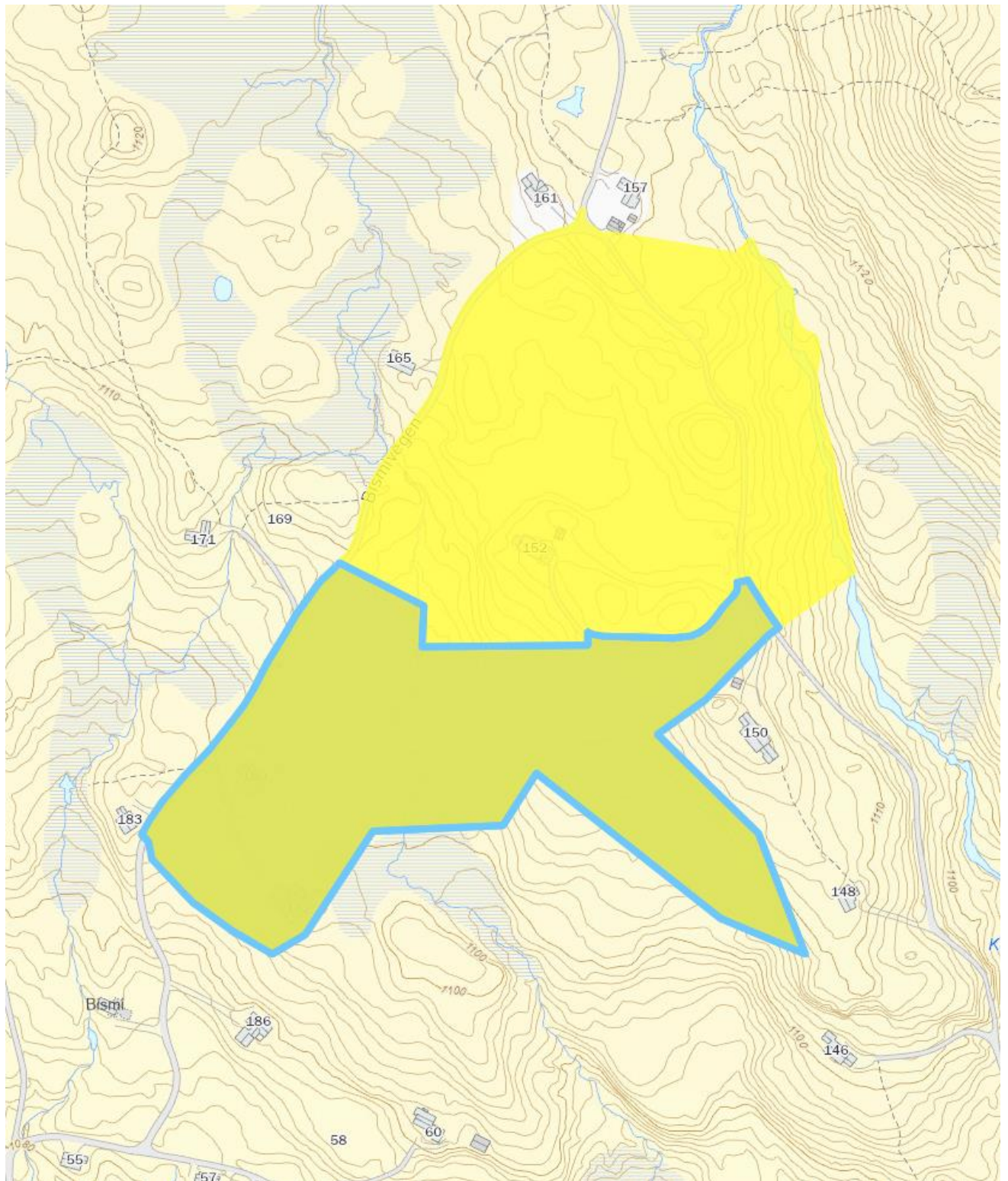
2.3. Planprosess 2025

I 2025 er nå planbeskrivelsen oppdatert, slik at den samsvarer med plankartet med syv hytter. Planbestemmelsene er markert med spor endringer, slik at det skal være tydelig hvilke endringer som ble gjort da plankart og bestemmelser ble redusert fra 11 til syv tomter.

Som et forsøk på å løse innsigelsen til Statsforvalteren og for å imøtekomme kommunestyrets vedtak fra 26.09.2024, sendes nå et komplett, redusert planforslag på en begrenset høring.

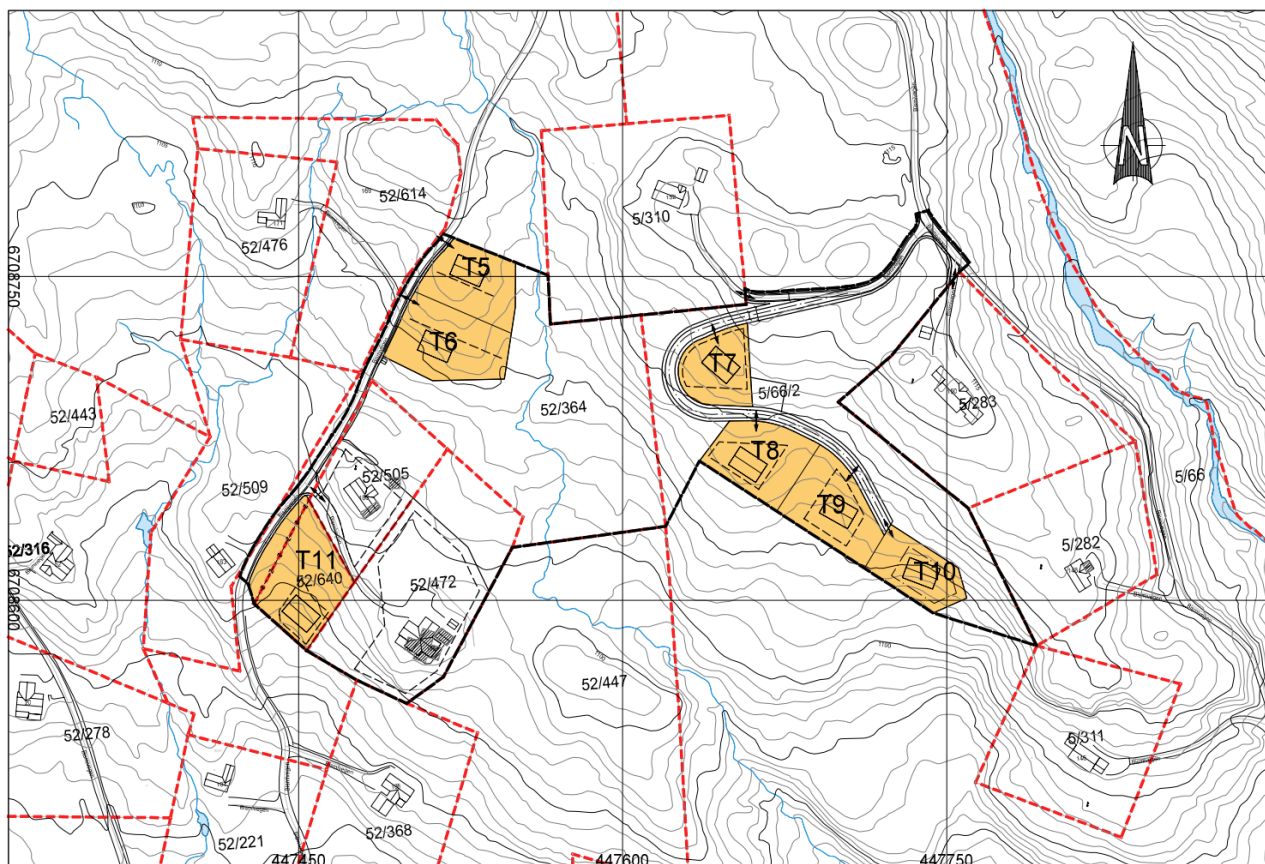
I dagens planforslag er altså antall hyttetomter redusert fra 11 til syv, ved at tomtene som var planlagt nord i planområdet er tatt ut. Planens utstrekning er dermed skjøvet lengre vekk fra randsonen til villreinens leveområde. På grunn av redusert antall fritidsboliger, så medfører denne reduserte planen også en redusert belastning med færre mennesker inn i villreinområdet, sammenlignet med 2024-planen. Dette planforslaget omtales i det videre som *2025-planen*.

2025-planen er nå oppdatert med *reviderte planbestemmelser med sport endringer, samt denne reviderte planbeskrivelsen*. Plankartet som gjelder for 2025-planen er datert 25.06.2024, og det er det samme plankartet som ble forelagt kommunestyret 26.09.2024. Som vedlegg ligger et eget notat som svarer ut Statsforvalterens villreininnsigelse. VA-planen er ikke oppdatert, og gjelder for 11 fritidsboliger.



Figur 4 Gult og blått område utgjør 2023-planen. Gult område viser del som er tatt ut av planen. Det var innenfor gult område at tomt T1-T4 lå i tidligere planforslag. Blått omriss er 2025-planens forslag til planavgrensning.

I 2023-planforslaget hadde tomtene benevnelse T1-T11. I 2025-planen har tomtene benevnelse T5-T11, og det er T1-T4 som er tatt ut. 2025-planen åpner dermed opp for totalt syv nye fritidsboliger, hvorav en fritidsbolig skal ligge på en allerede fradelt tomt.



Figur 5 Planforslaget legger til rette for seks nye tomter, med benevnning T5-T10. Tomt 11 er en eksisterende tomt.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

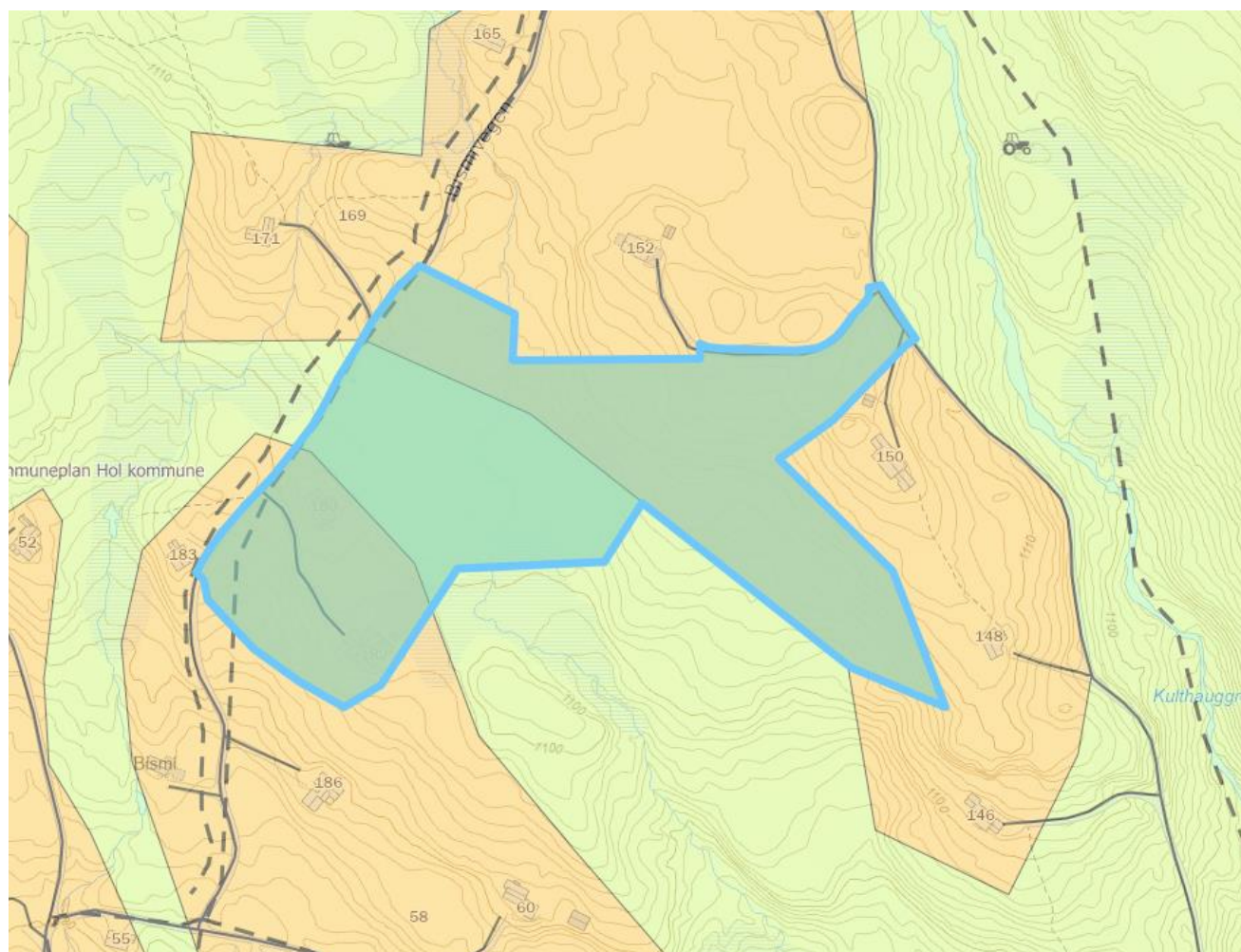
Hovedmål som vurderes som relevant for reguleringsplan på Skarveheia:

- Ivareta folkehelseperspektivet i all kommunal planlegging, inkludert arealdisponering.
- Bevare naturen og landskapet på en måte som gjør at kommende generasjoner får like stor nytte og glede av det som vi gjør i dag. Kommunen skal bidra til å bremse bortfallet av inngrepsfrie naturområder og ha fokus på ivaretagelse av leveområder for vilt.
- Ha differensiert tilrettelegging for friluftsliv, fra store naturområder uten menneskelige inngrep, til nærfriluftsområder og områder med høy grad av tilrettelegging for å sikre alles muligheter til å drive friluftsliv.
- Være tydelig på sin rolle som tilrettelegger og samarbeidspartner for næringslivet, samt jobbe mer utadrettet.
- Samarbeide med næringsaktørene i reiselivet om utvikling av Geilo/ Hol som destinasjon. Det vektlegges at det ligger stort potensial i utvikling av næringer knyttet til Hol som nasjonalparkkommune og Geilo som nasjonalparklandsby.

3.1.2. Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Planstatus

Planområdet for Skarveheia ligger i kommuneplanens arealdel er i all hovedsak avsatt som byggeområde for nåværende fritidsbebyggelse. Tomt T6 ligger delvis i byggeområde og delvis i LNF. Det ligger ingen hensynssoner i plankartet til kommuneplanens arealdel.



Figur 6 Plangrense i dagens planforslag markert med blått. Kommuneplanens arealdel som bakgrunn.

Retningslinjer og bestemmelser

Ny utbygging skal i hht kommuneplanens arealdel skje i, eller i tilknytning, til eksisterende reiselivs- og hytteområder. Det skal sikre mindre forbruk av verdifulle frilufts- og naturområder.

Retningslinje for utforming og plassering av bygninger

«Utforming og plassering av bygninger: Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapet. Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå.»

Retningslinje for områder med fritidshus

«Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterende områder for fritidshus bør det utføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til: Stier/skiløyper, grønnkorridorer, terrengtilpassing, vann- og avløpsanlegg, eksisterende bygningsmiljø, kulturverninteresser, veger og andre verdier i området.»

Annet

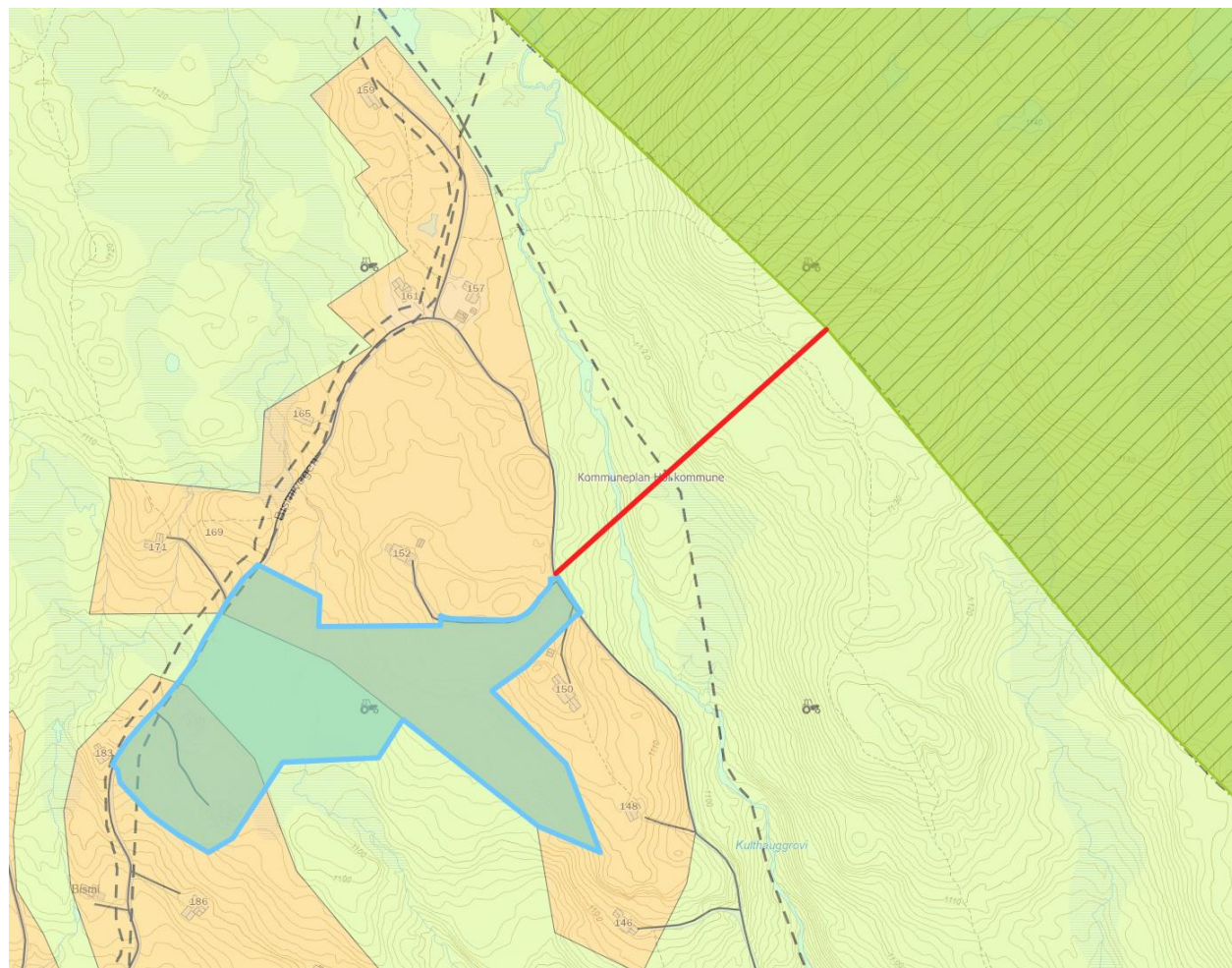
Innenfor tema natur- og friluftsliv, nyanserer kommuneplanen praksis for byggeforbud langs bekker og vassdrag, der ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Kommuneplanen har krav om to biloppstillingsplasser per eiendom. Felles vinterparkering i området er på Osestølen.

Bestemmelse: Skiløypetrasé

Bestemmelsene pkt. 2.1 h) «Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.»

Villrein og hensynssone naturmiljø

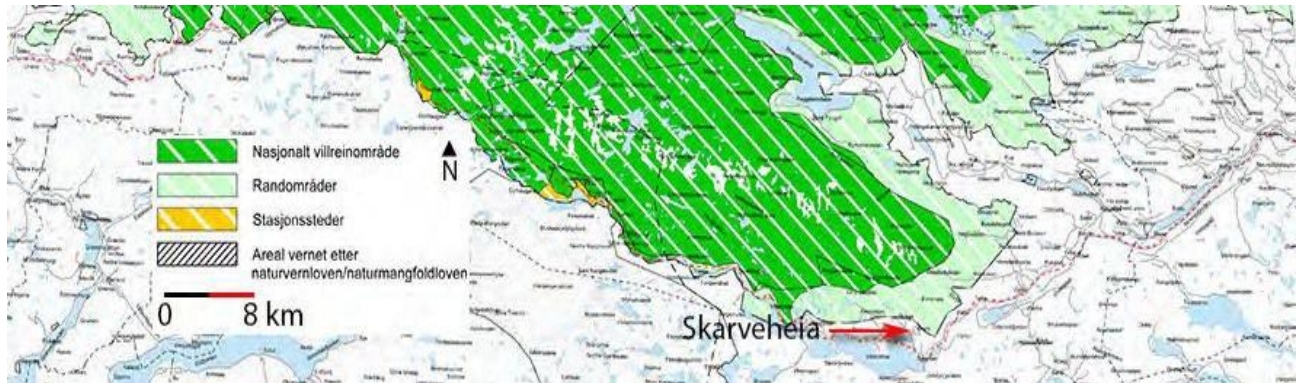
Planområdet ligger i sin helhet *utenfor* kommuneplanens avgrensning hensynssone naturmiljø H 560_2. Retningslinjer for denne hensynssonen gjelder derfor ikke direkte for planområdet for Skarveheia. I plankartet er det om lag 270 meter fra det nordligste hjørne av dagens planforslag, til grensen for hensynssonen.



Figur 7 Planavgrensning 2025-planen markert med blått. Avstand plangrense til hensynssone naturmiljø markert med rødt, 270 meter. Hensynssone naturmiljø markert med mørk grønn.

3.1.3. Villrein: Regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025

Den regionale villreinplanen er retningsgivende for den kommunale behandlingen av arealplaner. Skarveheia ligger **utenfor** den sørøstre delen av planområdet, og **utenfor** randsonen til villreinområdet..



Figur 8 Utsnitt fra kart i regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025. Planområdet Skarveheia ligger sør for randsonen til villreinområdet.

Regional plan skal bidra til bygdeutvikling i lokalsamfunnene rundt Nordfjella, samt legge til rette for allment friluftsliv.

I § 1.1 i Regional plan for Nordfjella med Raudafjell står det:

«Formålet med planen er å sikre villreinen i Nordfjella tilstrekkelige leveområder og langsiktig gode livsvilkår, bidra til gode muligheter for næringsutvikling basert på naturressurser og bygdeutvikling i lokalsamfunnene rundt Nordfjella, og å legge til rette for allment friluftsliv.»

Usta eiendom har drevet virksomhet på Ustaoset i over 100 år, og skal fortsette med dette. Virksomheten bidrar til arbeidsplasser og bygdeutvikling i et lokalsamfunn som preges av fraflytting og få arbeidsplasser.

Planen ligger helt inntil etablert sti- og langrennsløype. Planen legger til rette for allment friluftsliv med tilretteleggelse med direkte tilgang til sti- og løypenettet.

Regionale planen påpeker at det ikke er konflikt mellom bebyggelse og villrein utenfor nasjonalt villreinområdet. Men ferdselen kan være konfliktfylt. Planen viser til at avbøtende tiltak er kanalisering av ferdsel gjennom godkjente sti- og løypeplaner.

Ut fra dette er det vurdert at reguleringsplan for Skarveheia ikke er i strid med regional plan for Nordfjella med Raudafjell.

3.2. Områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum

Områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum ble vedtatt 31.10.2013. Områdereguleringsplanen ligger utenfor planområdet, men tilførselsvei til planområdet går gjennom området for områdereguleringsplanen (Nystølveien).

3.3. Bebyggelsesplan for Skarveheia

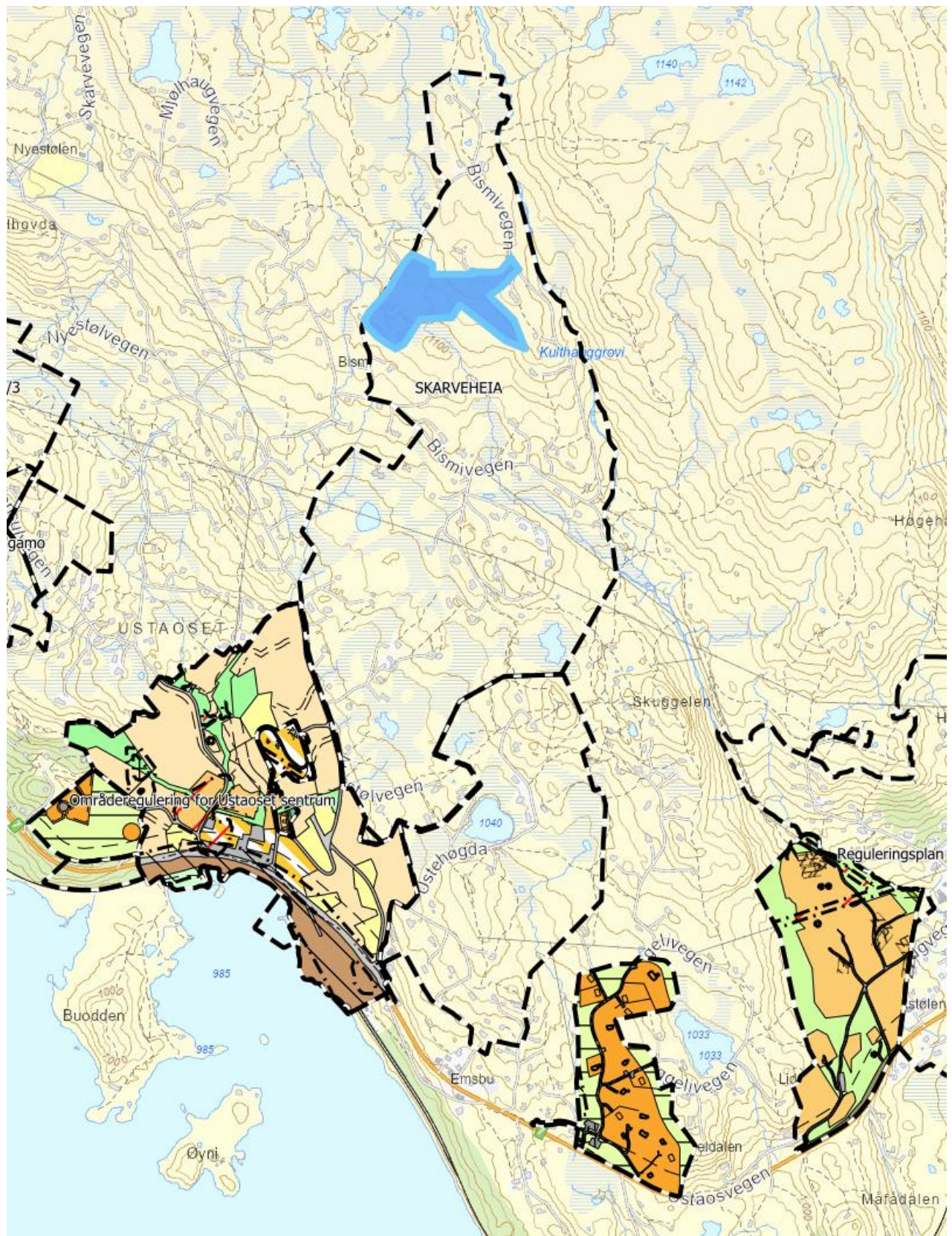
Gjeldende bebyggelsesplan for Skarveheia (planid 062005009) ble vedtatt 1. september 1999 i sak 0126/99).

Planområde for detaljreguleringsplan for Skarveheia ligger innenfor bebyggelsesplanen fra 1999.

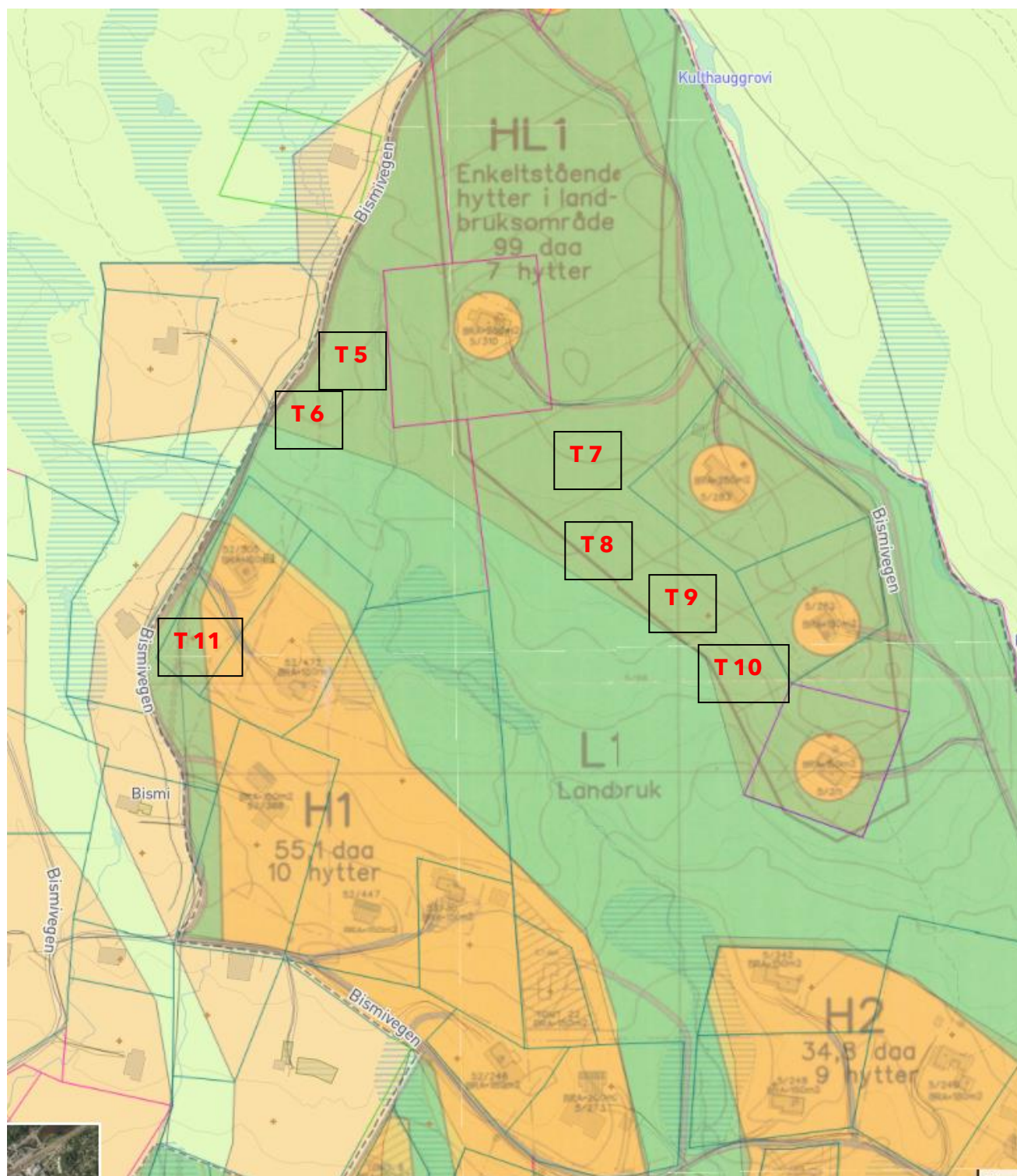
Tomt T5-T10 ligger innenfor område HL1 – enkeltstående fritidsboliger i landbruksområde – 7 fritidsboliger. Det eksisterer i dag syv fritidsboliger i dette området. Detaljreguleringsplan for Skarveheia legger opp til seks nye fritidsboliger innenfor dette formålet.

Tomt 11 ligger innenfor område H1 – et byggeområde med 10 fritidsboliger. I dag er det utskilt 11 tomter innenfor H1, og åtte av dem er bebygd.

Se kart under for plassering av tomter m.v.



Figur 9 Bebyggelsesplanens utrekning markert med sort stipla strek. Planområde markert med blått.



Figur 10 Utsnitt av gjeldende bebyggelsesplan for Skarveheia. Beliggenheten til tomt T5-T11 er markert.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Avgrensing og beliggenhet

Planområdet ligger på Ustaoset, 1,5 km nord for sentrum langs adkomstvegen Nyestølsvegen og Bismivegen. Planområdet er innrammet av Bismivegen på østre og vestre side. Elva Kulthauggrovi går øst for plangrensa. Det er ikke vinterbrøytet veg til planområdet, Bismivegen i vestre avgrensing av planområdet benyttes som skiløype vinterstid.

Planområdet er på ca. 38,5 daa og ligger innenfor del av gjeldende bebyggelsesplan Skarveheia. Planområdet omfatter nødvendig areal for nye tomter og infrastruktur samt LNF-områder/grønnstruktur. Planområdet er avgrenset langs vei i vest. I sør er arealet avgrenset til, og innenfor, grunneiers eiendom, der del av bekk med hensynssone som har betydning for nye og eksisterende tomter, er inkludert.



Figur 11 Planområdet markert med blått. Planområdet ligger nord for Ustaoset stasjon.

4.2. Stedets karakter

4.2.1. Ustaoset og eksisterende bebyggelse

Ustaoset er en stasjon på Bergensbanen, i Hol kommune i Buskerud fylke, ved østtenden av Ustevatnet, mellom stasjonene Geilo og Haugastøl. Ved Ustaoset er det en større hyttegrend som vokste fram etter åpningen av Bergensbanen i 1909, og som i dag har vel 900 fritidsboliger i tillegg til hotell og andre overnattingssteder. Ustaoset hadde i 2019 snaut 30 fastboende (Store norske leksikon, <https://snl.no/Ustaoset>, hentet 07.02.2025).

Planområdet ligger i et område for eksisterende fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen i området er ført opp over en lengre tidsepoke, men er i hovedsak å betrakte som eldre trefritidsboliger. Bygningenes størrelse varierer, fra ca. 100-250m² (BYA) og har en relativt lav byggehøyde på 1,5 etasje med skråtak. Hyttene har en dempet fremtoning, med torv- eller tretak og mørkbeiset trekledning som glir godt inn i landskapet.



Figur 12 Eksisterende fritidsboliger på Ustaoset.

4.2.2. Landskap

Planområdet ligger sørøst for Hallingskarvet, i lia ned mot Ustaoset. Det er småkupert, åpent viddelandskap med sammenhengende morenedekker og med mange og ulike småformer. Dette gir gode fuktsig og en frodig vegetasjon, med våtmarker nord for planområdet. Det er godt utsyn ned mot vannene, men Ustaoset sentrum kan ikke sees fra planområdet da det blir liggende nedenfor terrengkanten.



Figur 13 Utsikt fra planområdet. Ustevatn og Hardangervidda kan sees i sør. Ustaoset ligger nedenfor terrengkanten i øvre, venstre bildehjørne, men kan ikke sees fra planområdet.



Figur 14 Deler av planområdet sett fra sør, Hallingskarvet i bakgrunnen.

I Skarveheia er det vier og brisk i blanding med bjørk fordi bekker gjør området noe fuktigere og mer frodig, samt at det heller svakt mot sør og får godt solinnfall (solhelling). Bunnen er dekket med lyng, lav og mose. Skoggrensa har vært noe lavere på grunn av

Ustaoset er et viktig knutepunkt for turisttrafikk og friluftsliv inn mot Hardangervidda.

Ustaaset er et godt utgangspunkt for aktiviteter både sommer og vinter. Nærområdet gir muligheter som fiske, jakt og ridning. Det er gode sykkel- og turmuligheter i området – og eksisterende grusveier benyttes særlig til dette om sommeren. Om vinteren er det gode skiløyper for alle med utgangspunkt nær hytteområdet.

[illegible]

4.4. Trafikkforhold

Hytteområdet har adkomst via etablert vegnett som består av Nyestølsvegen og Bismivegen. Dette vegnettet har mulighet for to avkjøringer fra Rv 7, begge via Nyestølsvegen; en ved Ustaoset sentrum og en øst for sentrum. Adkomstvegene innenfor planområdet er sommerveger, det vil si at de ikke blir vinterbrøytet. Vinterparkering foregår på felles parkeringsplass ved Osestølen. Herfra benytter de fleste

snøscootertransport inn til hyttene vinterstid. Grunneier driver et hytteservice-firma for hytteeiere.

Trafikkmengde

Det er 47 fritidsboliger +3 eldre fritidsboliger med stitilkomst, knyttet til delen av Bismivegen som går rundt planområdet, hvorav 14 enheter ligger i øvre del av området (tilknyttet den øvre sløyfen) som også planens syv nye enheter er knyttet til.

Hol kommune krever to parkeringsplasser pr. enhet, det gir totalt 100 biler for eksisterende bebyggelse. I utfartshelger/høysesong, forutsettes det inntil 80% belegg i fritidsboligene og ellers inntil 50% belegg. Det forutsettes at vegene ikke er brøytet i påsken da disse vanligvis først brøytes i mai hvert år Videre forutsettes det inntil to kjøreturer (tur og retur) med bil pr. enhet hver dag, når vegen er åpen.

I sommersesongen gir dette i dag en maksimal døgntrafikk på 100 turer. I utfartshelger med maksimalt belegg på 80% kan døgntrafikken i dag komme opp i 160 turer.

I og med at vegen går i sløyfe, og det relativt sett er et svært lite antall enheter knyttet til øvre del av sløyfen der også nye enheter har sin tilkomst, vurderes det at det er tilstrekkelig kapasitet på vegnett. Den begrensede bruken som følge av at vegen er vinterstengt medfører også stor begrensing i bruk av vegnettet.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

I sommersesongen deler gående som ikke benytter stier i området, vegene med kjørende. Det er ikke opparbeidet fortau eller andre trafikksikkerhetstiltak for gående innenfor eller langs adkomstveg til planområdet.

4.5. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Eksisterende drikkevannsløsninger er basert på borebrønn på hver tomt. Ustaoset Vann og avløp har bygd felles avløpsledning i området. Hovedledningen er knyttet til kommunalt renseanlegg sørøst for Ustaoset sentrum.

Vannforsyning for nye enheter vil være borebrønner, og avløp påkobles kommunalt renseanlegg på Ustaoset. Avløpsledning går gjennom området, med avsatt tilkoblingspunkt for nye tomter.

Det er utarbeidet tегen VA-plan for reguleringsplanen (merk at VA-planen er basert på 11 og ikke 7 fritidsboliger, men samme prinsipper vil gjelde).

Trafo

Det er etablert strøm inn i planområdet, med unntak av langs østsiden av Bismivegen.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm.

Det er ikke etablert alternativ energi i området.

Omfanget av planen er vurdert som for liten til at det kan lønne seg med felles alternative energikilder. Salg av ved er en god tilleggsnæring for grunneier, så hytteeierne blir oppfordret til å bruke ved som oppvarming. Like viktig at det i den enkelte byggesak blir fokusert på utforming og isolasjon av fritidsboligene.

Dersom det likevel skulle være aktuelt å installere for eksempel varmepumper som avgir støy, stilles det i bestemmelsene krav til støyklasse.

4.6. Støy

Trafikkstøyen på adkomstvegene i planområdet vurderes å ligge under nedre grense for gul sone jfr. T-1442. I anleggstiden forutsettes det at fritidsboligene oppføres enkeltvis og over flere år. Det ventes følgelig ikke noen lenger, sammenhengende anleggstid. For tomter som ligger innenfor hensynssone med naturverdier, kan kommunen stille krav om at det benyttes mindre støyende utstyr ved oppføring av den aktuelle fritidsboligen eller at transport begrenses til et fastlagt sted. Følgelig vurderes støy i anleggsperioden å være innenfor de grenser som fastsettes i retningslinjene T-1442.

Støy fra arrangementer som Skarverennet vurderes som begrenset til korte perioder i året. Det forutsettes at de som ønsker å bruke en fritidsbolig i disse periodene, aksepterer slik støy.

Støy fra intern vegtrafikk i planområdet vurderes som begrenset, og med mindre støy enn i gul sone forårsaket av trafikk langs Rv. 7 og Bergensbanen. Gitt en maksimal trafikk i eksisterende situasjon på 134, hvor det forutsettes at 80% av denne trafikken skjer mellom kl. 7 og 23, vil dette i gjennomsnitt tilsi 7 biler hver time ved høysesong og 4 biler hver time med 50% belegg, jfr. avsnitt 4.6.2. De fleste døgn i året, forutsettes belegget å være lavere enn 50% og trafikken regnes med å være minimal om natten. Støynivået denne trafikken skaper, vurderes følgelig å ligge under nedre grense for gul sone jfr. T-1442, tabell 1, på 55 dB Lden.

Alle hyttetomter forutsettes å få tilførsel av strøm via eksisterende strømmett. Det er derfor ikke planlagt etablert alternative energikilder som varmepumper som kan avgi uønsket støy.

4.7. Renovasjon

I dag er det renovasjonsstasjon i Ustaoset sentrum. Denne vil også kunne betjene de nye tomtene.

4.8. Kulturminner

Buskerud fylkeskommune har utarbeidet en kulturhistorisk registrering (1 Kulturhistorisk registrering, saksnr. 09/1548, rapport datert 15. juli 2010).

Rapporten konkluderer med at reguleringsplanen ikke er i konflikt med kulturminner. Det er lagt inn standardbestemmelse om kulturminner.

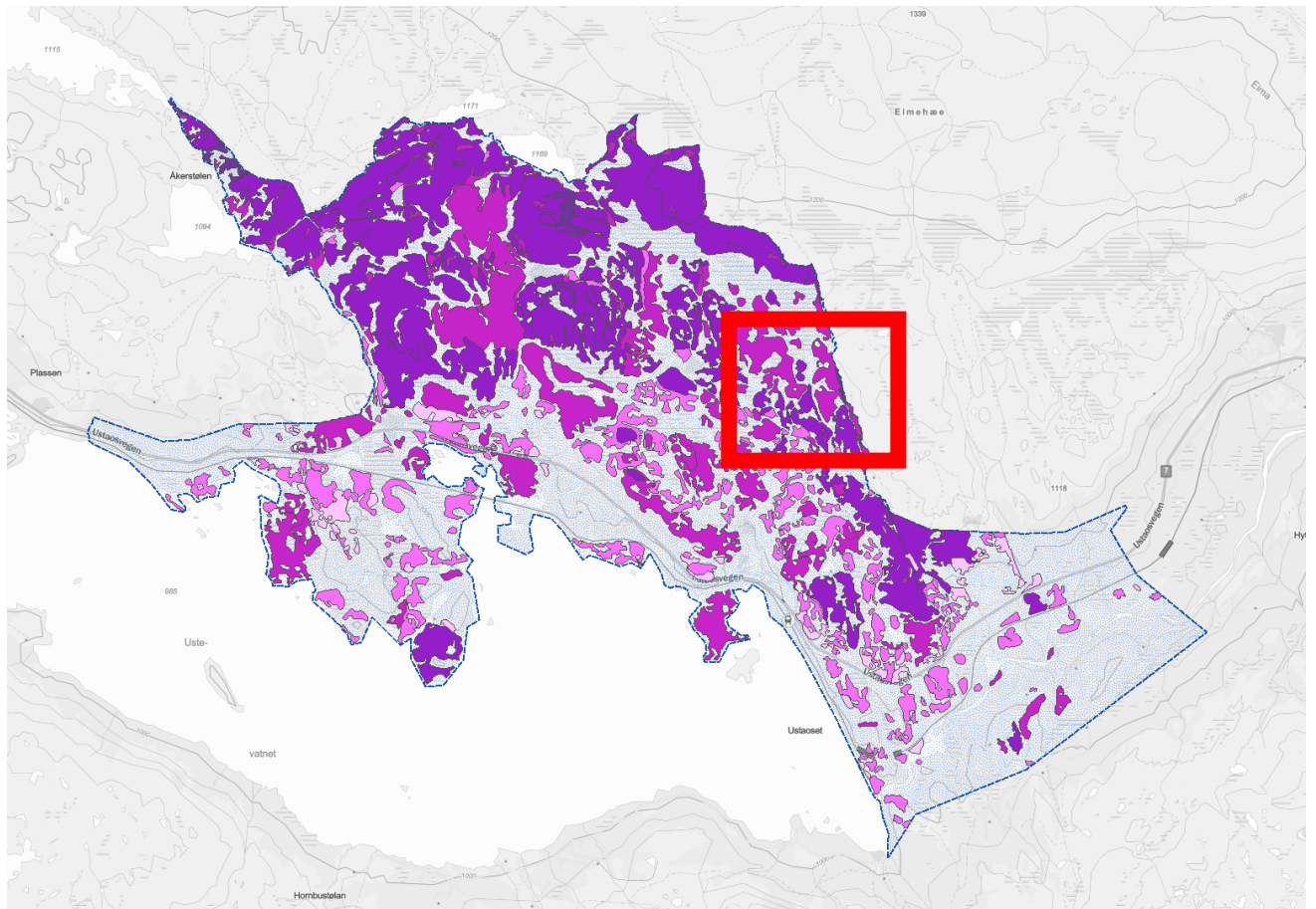
«Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor Skarveheia planområde, og heller ingen kulturminner fra nyere tid. Reguleringsplanen innebærer dermed ingen direkte konflikt med kulturminner, men lokaliteten ID 10562 ligger helt på grensen til planområdet og vil kunne påvirkes.»

Det er i bestemmelsene lagt inn et punkt vedrørende eventuelle funn under anleggsarbeid.

4.9. Naturmangfold

4.9.1. Naturtyper

I 2024 ble det utført NiN-kartlegging av et stort område på Ustaoset.

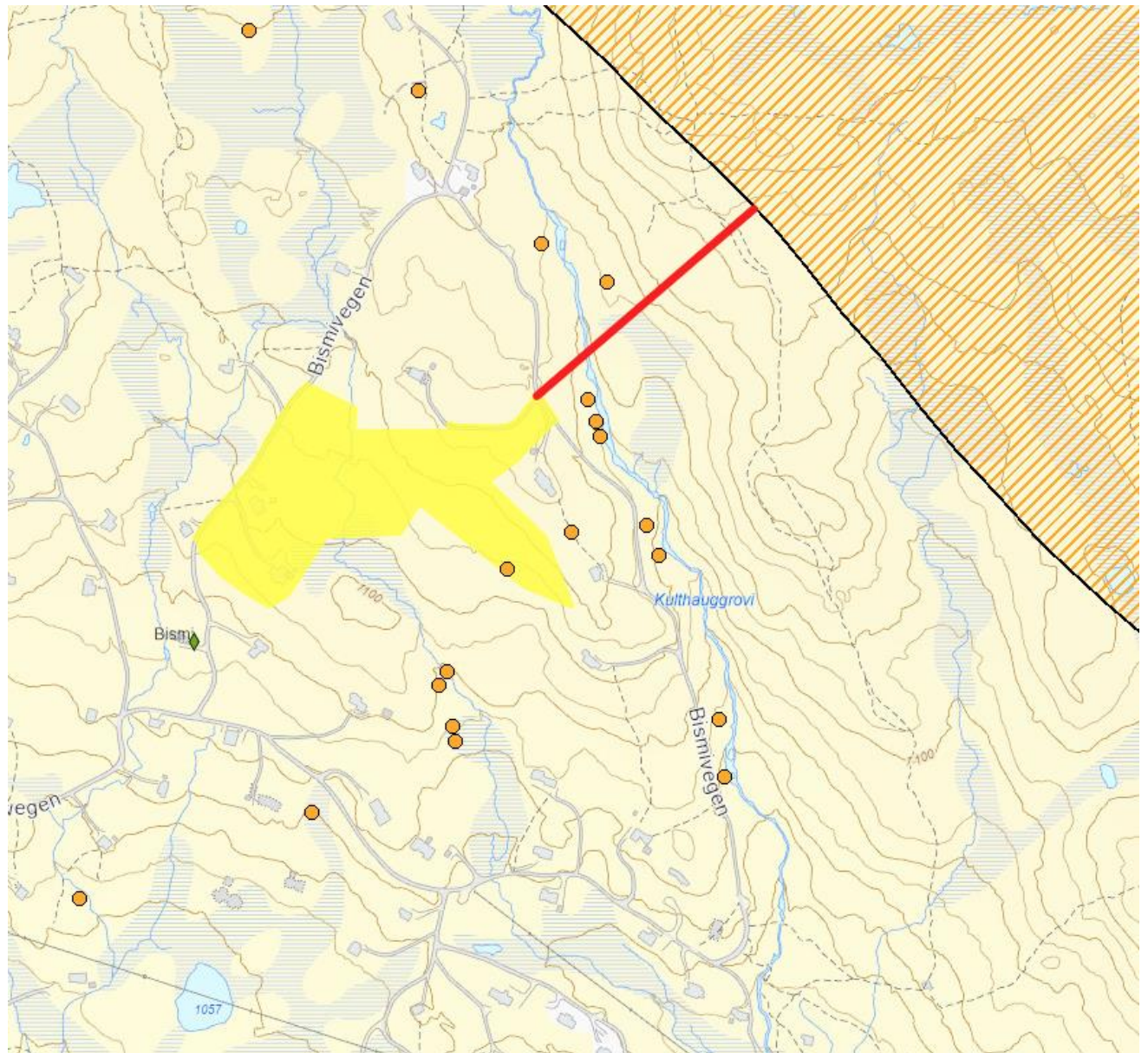


Figur 16 NiN-kartlagt område på Ustaoset, med ulike lokalitetsverdider. Skarveheia ligger innenfor rød firkant. Hentet fra naturbase.no.

Innenfor planområdet ligger naturtypen kalkfattig og intermediær fjellhei, leside og tundra.

4.9.2. Villrein

Villreinens leveområde er vist i naturbase, og ligger om lag 270 meter fra nordøstre hjørne av planområdet. Villreinens leveområde sammenfaller med hensynssone naturmiljø i kommuneplanens arealdel.



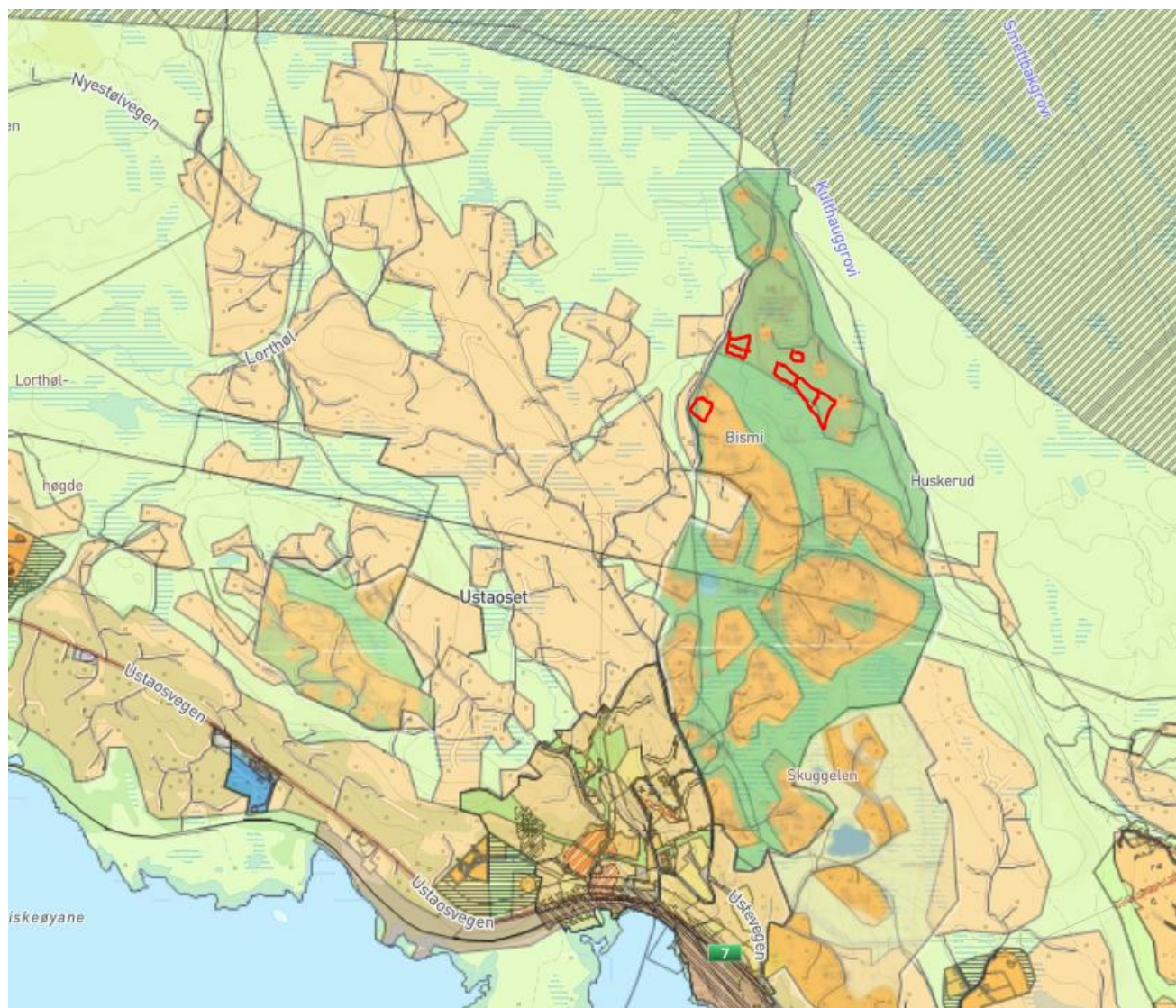
Figur 17 Villreinens leveområde markert med oransje skraver. Planområdet markert med gult. Rød strek viser avstand på ca. 270 meter fra planområdet til villreinområdet.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Fritidsbebyggelse – frittliggende

Reguleringsplanen legger til rette for **fortetting** med syv nye hyttetomter, hvorav T11 er en eksisterende, ubebygd tomt. Nye tomter har størrelser på 1,0-1,9 daa. Forslag til tomtegrenser per tomt er vesentlig mindre enn eksisterende tomter. Dette sikrer i større grad fri ferdsel i omkringliggende naturområder. I tillegg videreføres eksisterende tomter med ny utnyttingsgrad. Nye tomter ligger i hovedsak innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Kartet under viser at planområdet utgjør en fortetting, og ikke en utvidelse av eksisterende hytteområde på Ustaoset.



Figur 18 Planområdet utgjør en fortetting, og ikke en utvidelse av eksisterende hytteområde på Ustaoset. Nye tomter markert med rødt.

5.1.1. Bebyggelse

Bestemmelser knyttet til bebyggelse er gitt i kapittel 3 i planbestemmelsene.

5.1.2. Beskrivelse av tomtene

- Tomtene 5 – 6 ligger i svakt hellende terreng langsmed Bismivegen. Tomtene har bakenforliggende terreng.
- Tomtene 7 – 10 ligger i svakt hellende terreng mot sør. Tomtene har bakenforliggende terreng, og ligger nær inntil eksisterende avløpstrase. Tomtene får ny tilkomst via SKV3 og SVK4.
- Tomt 11 ligger langs Bismivegen. Terrenget er svakt hellende.



Figur 19 Lokalisering av tomt 5 og 6. Tomt 1-4 utgår i dagens planforslag, 2025-planen.



Figur 20 Tomt 7 - 10.



Figur 21 Tomt 11.

Den gjenværende delen av bebyggelsesplanens område L1 reguleres til LNF - Friluftsliv (LF). Dermed vektlegges den reelle bruken i området og det gis ikke bestemmelser for oppføring av bygninger knyttet til stedbunden næring.

Krav til parkering tilsvarer kravene i bebyggelsesplanen, men det er tatt inn krav til tinglyst vinterparkering, slik at parkeringsarealet sikres løst hele året.

5.2. Parkering

Det skal regnes 18 m² pr biloppstillingsplass som inngår i utnyttingsgraden iht. Teknisk forskrift. Det skal regnes 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig for utregning av parkeringsbehov.

Sommerparkering skjer på egen tomt. Vinterparkering løses innenfor forslagsstillers eiendom i sentrum av Ustaoset. Usta Eiendom AS (som eies av grunneier i Skarveheia) har 2 parkeringsplasser i Ustaoset sentrum som er tilrettelagt for eiendommene i Skarveheia. Her er det 89 enkle og 46 doble. Av disse er det 39 ledige p-plasser. Søker må legge frem avtale for to vinterbrøyta parkeringsplasser sammen med rammesøknad/søknad om tillatelse for ny bebyggelse.

5.3. Skiløypetrasé

Det er tatt inn et eget arealbruksformål for skiløypetrasé vest i planområdet (BST). Dette er 8 m bredt og regulerer skiløype klasse C vist i kommunedelplan for sti- og løype. I tillegg har det blitt tatt inn en hensynssone H530_1 som regulerer 15 m byggegrense fra skiløypa, dvs. 19 m fra skiløypens senterlinje, med unntak av langs T5 og T6 der det er noe smalere som følge av at hensynet til avstand til vassdrag/bevaring naturmiljø er prioritert. Skiløypa går i vegtraseen, området er bilfritt vinterstid, og det er dermed ingen konkurrerende hensyn/bruk mellom kjøreveg og skiløype.

5.4. Hensynssoner

Det er innarbeidet en hensynssone for naturmiljø mot bekkeløp gjennom vestlig del av planområdet. Langs bekken gjennom vestlig del av planområdet (H560_1) er hensynssonen 50m, med unntak av avgrensing ift. eksisterende hytte i sør og 20m ved T5 og T6 der terrenget stiger opp fra bekken. Det er også en hensynssone for skiløype (H530_1) langs veg i vest. Skiløypa går i vegtrase vinterstid, og sonen går i hovedsak 20m fra senterlinje veg. Ved T5 og T6 er den trukket nærmere veg, slik at hensyn til bekk bedre kan ivaretas. Dette påvirker ikke skiløypetraseen som sådan.

5.5. Trafikkløsning

Kjøreadkomst

Tomtene 5, 6 og 11 har adkomst fra eksisterende veg. Det er planlagt ny felles adkomstveg for tomtene 7-10. Eksisterende vegnett vurderes å ha standard og kapasitet nok til å håndtere denne utbyggingen.

Tilknytning til overordnet vegnett

Hytteområdet får adkomst fra eksisterende adkomstveg som går fra Ustaoset sentrum og

inn i området. Denne er dimensjonert til å ta den økte trafikken. Adkomstvegen er tilknyttet RV 7 med to avkjøringsmuligheter.

Utforming av veger

SKV3 og SKV4 er regulert med 3,5m bredde + 1,5m annen veggrunn. SKV1 og SKV2 er regulert med 4m bredde og 1,5m annen veggrunn. Vegene benyttes kun sommerstid, og vurderes som tilstrekkelig bredde for bruken og antall brukere. En utbredding av vegene vil medføre unødvendige terrenginngrep for veger som er i bruk en liten del av året. Ev. oppgradering av vegene, eller utbredding til regulert bredde vurderes som mer skånsomme tiltak som kan ha større effekt.

6. Virkninger av planforslaget

6.1. Samfunn og næringsutvikling

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

- Arbeidsplasser og næringsliv: Planen vil styrke grunnlaget for byggenæring knyttet til utbygging av fritidsboliger 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.

Foreslåtte byggeområder for fritidsboliger innenfor planområdet er videreført i planforslaget som nå foreligger ifm rulleringen av kommuneplanen. Det vil legges til rette for rekreasjon og gode naturopplevelser, samt at planen sikrer en forsiktig og bærekraftig vekst i hytteutviklingen, ved fortetting av eksisterende hytteområde.

Ny utbygging skal ifølge samfunnsdelen også skje i eller i tilknytning til eksisterende reiselivs- og hytteområder, slik som Ustaoset. Videre legger reguleringsplanen til rette for to parkeringsplasser ved hver hytte, men det forutsettes at vinterparkering skjer på areal avsatt til dette i Ustaoset sentrum og at adkomstveger ikke vinterbrøytes. På denne måten imøtekommes arbeid med eksisterende hytteområder hvor parkeringskapasiteten søkes best mulig utnyttet.

6.2. Landskap og fortetting

En fortetting med syv nye tomter spredt plassert mellom eksisterende bebyggelse vurderes å medføre få virkninger overordna sett for Ustaoset, som totalt har ca. 900 fritidsboliger i dag.

Fortetting av områder, framfor å ta i bruk nye områder, er i tråd med både kommuneplanens arealdel, nasjonale føringer og regional villreinplan.

Fortettingen forskyver ikke utbyggingsgrensen, og bygger opp om Ustaoset som turiststed og kollektivknutepunkt. Med tog- og busstasjon i sentrum og ikke vinterbrøytet veg til fritidsboliger er det godt tilrettelagt for redusert bilbruk sammenliknet med andre hytteområder. I Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene 2022 er det skrevet at «fortetting av eksisterende fritidsområder betyr mindre press på øvrige natur- og friluftsområder». Selv om fortetting i stor grad ofte byr på konflikt ift. naboskap, er

planområdet og tilgrensende områder ikke tett utbygd, det er mange store tomter og mye friluftareal i og mellom byggeområdene. I tillegg til at fortetting medfører mindre press utenfor eksisterende utbyggingsgrenser (som utenfor avgrensning av eksisterende bebyggelse), er det hensiktsmessig å utnytte eksisterende infrastruktur fremfor å legge opp ny. Fortettingen vil i liten grad medføre store endringer i den overordna utbyggingsstrukturen i området, og det vil fortsatt være både luft og rom mellom bebyggelse.

Ustaoset-området er allerede bygget ut med om lag 900 fritidsboliger. Selv om det ligger i et åpent viddelandskap, bidrar det småkuperte terrenget med sine mektige morenedekker til at terrenget skjuler både fritidsbebyggelsen. Det bakenforliggende terrenget gjør også at bebyggelse ikke gir silhuettvirkning sett fra avstand da fritidsboligene ikke kommer over horisonten. Kravet om materialbruk og farger demper også den visuelle fjernvirkningen sett fra sør for Sløddfjorden.

Det stilles krav til utforming av fritidsboligene som vil samsvare med eksisterende fritidsboliger. Den visuelle endringen innenfor planområdet, vil være begrenset og godt tilpasset terreng og landskap, og i samsvar med eksisterende arealbruk. Fortettingen vurderes å medføre små visuelle konsekvenser mht. fjernvirkning.

Plasseringen av nye tomter følger eksisterende utbyggingsstruktur. Tillatt grad av utnytting/volum er differensiert ift. plassering i landskap, og er i tråd med omkringliggende bebyggelse. For den eksisterende bebyggelsen som ligger nærmest nye tomter vil den visuelle påvirkningen naturlig nok være størst. Den spredte plasseringen gjør likevel at ingen får flere fritidsboliger tett på seg, og det er tatt hensyn til eksisterende fritidsboligers utsikt ved plassering av nye tomter. Fortetting i bebygde områder vil likevel ofte kunne være konfliktfylt. Det vurderes likevel at fortetting er en bedre løsning enn å utvide byggeområdene, og foreslåtte tomter medfører ikke en økning i bebyggelse som skiller seg ut fra eksisterende tomtestruktur. De er spredt plassert, og i hovedsak i god avstand fra eksisterende bygg.

6.3. Friluftsliv, villrein og naturmangfold

6.3.1. Villrein og friluftsliv

Reguleringsplanen for Skarveheia ligger utenfor grensa for regional villreinplan for Nordfjella med Raudafjell. Det er derfor ikke konflikt knyttet direkte til arealbruk.

Hensynet til villreinen vurderes som håndtert i tiltak som følges opp fra overordna planverk, for eksempel gjennom krav til løypeplaner og ved merking av stier. Reguleringsplanen vil ikke ha virkning her utover at den vil medføre noe økt bruk av Nordfjella, men dette er helt marginalt sett opp mot den totale bruken. Nye fritidsboliger vil knytte seg opp til eksisterende løypenett.

Å sikre villreinen tilstrekkelige leveområder og langsiktig gode livsvilkår antas å være vurdert i kommunens sti- og løypeplanlegging, som et overordna planmessig verktøy for å kanalisere trafikk bort fra områder som anses som viktige for villreinen. Gjeldende sti- og løypeplaner omfatter bl.a. de populære ferdselsløypene i området Ustaoset-Prestholt-

Vestrein-Havsdalen. Disse bidrar trolig til en barriereeffekt for trekktruten for villrein rundt østsiden av Hallingskarvet.

Sti- og løypeplanen gir god styring på det meste av ferdsel i fjellområdene, så kommunen og annen overordnet myndighet har gode muligheter til å gjøre tilpasninger for trafikkstyring mtp. villrein. Dette er forhold som må vurderes på et høyere nivå enn enkeltplaner utenfor villreinområdet.

Den økte ferdselen som ventes som følge av nye fritidsboliger, forutsettes i stor grad å forholde seg til oppkjørte løyper og merkede stier. Virkningen av økt ferdsel vurderes derfor som godt regulert, slik at eventuell skadevirkning på særlig villreinen vil være innenfor det som aksepteres og håndteres i overordna planverk.

Dagens tilstand i Nordfjella villreinområde totalt sett er vurdert som dårlig iht. kvalitetsnorm for villrein, og menneskelig påvirkning er høyst sannsynlig en viktig utløsende årsak til dette.

Planområdet ligger rett ved eksisterende sommerstier og skiløyper, og brukere av nye fritidsboliger kanaliseres rett ut på eksisterende løypenett.

Tiltak ift. stier og løyper, som vil kunne omfatte en vesentlig større reduksjon av menneskelig påvirkning på villreinens funksjonsområder, vurderes å være et mye mer hensiktsmessig tiltak for å bedre reinens livsvilkår sett opp mot den marginale økning syv fritidstomter medfører av ytterligere belastning. Av de totalt om lag 900 hyttene på Ustaoset i dag, utgjør en økning på syv fritidsboliger **under 1% økning i hyttantall. Bruken av fjellområder rundt Ustaoset er også mye brukt av tilreisende.**

For øvrig vises til eget notat i vedlegg vedr. villrein og statsforvanterens innsigelse.

6.3.2. Øvrig naturmangfold

I planforslaget er det lagt inn hensynssone langs bekkedraget som går gjennom planområdet. Atkomstveg til tomt T7-T10, som i tidligere plan lå på tvers av dette grøntområdet, er flyttet utenfor hensynssonen og henger sammen med atkomst SKV4.

Myrområder berøres da ikke, og bekkeløp/vassdrag er også ivaretatt ved grønnstruktur og hensynssoner, slik at våtmarkssystemene og artene i liten grad berøres av tiltak i planforslaget.

6.3.3. Forholdet til kap. II i naturmangfoldloven §§8-12

Prinsippene i NML §§8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet.

Kunnskapsgrunnlaget, NML § 8

Tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er gjennomgått. Det vurderes at en fortetting som foreslått, med de vurderinger av plassering av tiltak og hensynssoner som fremgår av plankart, ikke er nødvendig med innhenting av ytterligere kunnskapsgrunnlag.

Hol kommune har ikke utarbeidet grøntstrukturplan for Ustaoset, selv om de har hatt planer for dette. Den nødvendige kunnskapen har likevel vært tilgjengelig i de andre kildene.

Føre-var prinsippet, NML § 9

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering

Reguleringsplanen inneholder bestemmelser om hensyn til natur og landskap som skal bidra til at mulig vesentlig skade på naturmangfoldet unngås. Det er benyttet en rekke kilder for å innhente og utdype kjent kunnskap i planområdet. Kunnskapen om området vurderes som god og det foreligger ikke fare for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet dersom de innarbeidede hensynene ivaretas.

Det åpnes for å bygge inntil syv nye fritidsboliger. Tomtene tilrettelegges i et eksisterende område for fritidsboliger som allerede er satt av til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Følgelig bebygges områder som allerede berøres av andre fritidsboliger og eksisterende vegger. Det legges opp til at eksisterende vegnett skal brukes som adkomstveg om sommeren og at det etableres ny adkomstveg til T7-10.

Byggeformålene er i all hovedsak utformet i samsvar med byggeformålene i kommuneplanens arealdel. Dermed bevares den overordnede grøntstrukturen i planområdet. Bestemmelsene inneholder krav til plassering i terrenget samt utforming slik at fritidsboligene skal gli visuelt godt

inn i terrenget, samt hensynsoner for naturmiljø der tiltak i hovedsak ikke er tillatt. Reguleringsplanen inkluderer også hensynssoner som skal ivareta viktige naturverdier rundt bekkeløp i planområdet. Dette gir en konkret løsning på ønsket om å nyansere praksis for byggeforbud rundt bekker og vassdrag. Denne løsningen imøtekommer også målet om en differensiert randsoneforvaltning rundt Hallingskarvet hvor både verneverdier og brukerinteresser ivaretas, selv om planområdet ligger like utenfor randsonen.

Økosystemtilnærming og samlet belastning, NML § 10

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. En fortetting med syv tomter i et allerede bebyggt område vurderes å ha liten påvirkning samlet sett for de arter og økosystemer som er i området.

Vurdering

Utbyggingen berører naturtypen kalkfattig og intermediær fjellhei, leside og tundra.. Planområdet er en liten del av et stort, kartlagt område, og naturtypen er dominerende i hele området. Naturtypen er utbredt i området trass i hyttene som allerede eksisterer i området.

En planlagt utbygging av syv nye hytter, som fortetting i eksisterende hytteområde, er vurdert til ikke å gi en vesentlig forringing av naturtypen i området totalt sett.

Byggeformålene ligger innenfor områder avsatt til fritidsboliger i kommuneplanens arealdel, og utenfor overordnede regionale planer for Nordfjella og Hardangervidda som skal ivareta villreinen.

For «stasjonssteder» innenfor grensen til villreinplan for Nordfjella (Skarveheia ligger utenfor) er det åpnet opp for en forsiktig og stedstilpasset utvikling, i «randområder» innenfor villreinplanens avgrensing kan områder for fremtidig fritidsbebyggelse og eksisterende planer reguleres/bygges ut som planlagt. En fortetting med 7 enheter mellom eksisterende bebyggelse, med nøye vurdert plassering av tomter, utenfor villreinplanenes avgrensing vurderes ikke å være i strid med nasjonale eller regionale interesser.

Kommunestyret vedtok områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum i sak 57/13 den 31.10.2013. Planen gir mulighet for etablering av nye nye utbyggingsområder der det stilles krav til detaljregulering, samt en moderat utvidelse av eksisterende hyttebebyggelse. Det forutsettes at denne utvidingen ikke inngår i tallgrunnlaget i hytteutredningen.

Det pågår/har pågått noe annet reguleringsarbeid som omfatter fritidsboliger i sonen Ustaoset/Haugastøl, men i hovedsak småskalaprojekter.

Fortettingen gjøres innenfor et eksisterende område for fritidsboliger hvor adkomsten knyttes til den eksisterende Bismivegen. Tomtene er plassert med romslige arealer mellom dem, for å redusere belastningen på landskapet og naturverdier i planområdet. Reguleringsplanen inneholder også bestemmelser som skal sikre hensynet til arter som dobbeltbekkasin som måtte hekke i planområdet.

Den samlede belastningen vurderes ihht. forskrift om konsekvensutredning Vedlegg III, Rammer

for krav til innhold i konsekvensutredningen, annet og fjerde ledd om samvirke mellom ulike påvirkninger og tiltakets «kumulative karakter i forhold til andre gjennomførte og planlagte tiltak», jfr. PBL §4-2 annet ledd.

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnede planer. Andre planer i området legger også til rette for tilsvarende økt bruk gjennom fortetting av eksisterende områder for fritidsbolig.

Den samlede virkning av for eksempel økt ferdsel i Nordfjella vil derfor bli større enn virkningen av denne reguleringsplanen.

Skarveheia vurderes å inngå i randsonen til et større økosystem for Hardangervidda, jfr. de avgrensninger som er gjort både i regionale planer for Nordfjella og Hardangervidda (sør for Bergensbanen). Selve utbyggingen utgjør en typisk bruk innenfor denne relativt store landskapsregionen. De mest sårbare temaene innenfor planområdet vurderes å være knyttet til bekker som inngår i et våtmarkssystem på randen av Skarveheia. Reguleringsplanen inneholder derfor egne bestemmelser som skal sikre hensynet særlig til sårbare arter.

På dette grunnlaget, vil reguleringsplanen sammen med andre planer medføre en økning i den samlede belastningen på naturtyper i området. Det er likevel tatt de nødvendige hensyn til naturmangfoldet i planområdet som skal sikre at denne belastningen ligger innenfor mål i de regionale planene og forvaltningsmålene satt i Naturmangfoldloven §§4 og 5.

Kostnadene ved miljøskade skal bæres av tiltakshaver, NML § 11

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering

Plankartet inneholder to hensynsoner rundt to bekker i eller i kanten av planområdet, med bestemmelsene som gir kommunen mulighet til å sette bestemte vilkår for hensyn til naturmangfoldet. Disse bestemmelsene kan medføre økte kostnader knyttet til tiltaket for de tomtene som omfattes av bestemmelsene, herunder dokumentasjon av hvor vidt arter som dobbeltbekkasin hekker nær tomten. Ut over dette er det gitt generelle bestemmelser knyttet til plassering og utforming av fritidsboligene som har til hensikt å sikre god tilpasning i landskapet. Disse kan medføre økte byggekostnader som må bæres av tiltakshaver.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode, NML § 12

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering

Ved lokalisering av tomtene, er det lagt vekt på avgrensingen av byggeformålet i kommuneplanens arealdel og plassering i landskapet, herunder med krav om at møneretning skal følge terrenget, samt at nye fritidsboliger skal bygges sammen med eksisterende fritidsboliger. Det er ikke vurdert alternative utbyggingsmønstre eller typologier innenfor planområdet.

Videre stilles det i bestemmelsene vilkår knyttet til drift og teknikk. For å sikre en skånsom utbygging, stilles det for eksempel krav til revegetering (drift av anlegg) og en utforming av

hyttene som skal sikre at de underordner seg landskapet i området (miljøforsvarlige teknikker). Det gis også adgang til å stille særskilte vilkår knyttet til drift og teknikk i anleggsperioden for tiltak som oppføres innenfor to hensynssoner ved eksisterende bekker i og ved planområdet. Samlet skal disse tiltakene sikre de beste samfunnsmessige resultater.

Oppsummering Naturmangfoldloven §§8-12

Oppsummert vil reguleringsplanen - sammen med andre planer - medføre en økning i den samlede belastningen på viktige naturverdier i området. Det er innarbeidet hensyn både i plankart og bestemmelser som skal sikre at kjente naturverdier i området bevares og ikke forringes. Det er særlig myrområdet på Skarveranden med tilhørende bekker som vurderes som viktige naturverdier. De observasjoner som det refereres til fra miljøstatus.no, sannsynliggjør at vadere som dobbeltbekkasin kan hekke eller ha sitt leveområde i nærheten av planområdet. Det er satt begrensinger for utbygging ift. hekkeperiode mellom 1.mai og 30.juli.

Videre ligger planområdet utenfor villreinområdet og randområdet som er avsatt i regionale planer. Det er derimot registrert gamle fangstgroper i området rundt Ustaoset. Dette bekrefter at villreinen tidligere har hatt trekk i området. Men bebyggelse og bruk på Ustaoset i dag, har bidratt til at villreinen ikke bruker disse områdene. Trekkveier vurderes derfor ikke som berørt. Gjennom de sti- og løypeplaner som er vedtatt av kommunen, som bl.a. den store og populære ferdselsløypen Ustaoset sentrum – Prestholt-Vestreim-Havsdalen, er allerede barrieren for hvor villreinen trolig vil oppholde seg etablert. Sti- og løypeplanen gir god styring på det meste av ferdsel i fjellområdene. 7 nye tomter vil i sum i så måte medføre marginal ytterligere påvirkning på villreinens leveområde og ferdselsmønster.

Hensyn til villrein må ivaretas gjennom overordna planverk. Detaljreguleringsplaner utenfor villreinområdene er uegnet som verktøy for å håndtere disse interessene fordi hver plan i seg selv ikke nødvendigvis genererer trafikk i vesentlige størrelse inn i villreinområdet. Det er også kommunene som har den overordna oversikten og kontrollen over hva som er/kan/skal settes i gang av utbyggingsplaner. Begge villreinplanene inneholder delmål om at det, innenfor planenes grenser, skal legges til rette for friluftsliv og rekreasjon, bærekraftig utvikling av reiselivspotensialet knyttet til fjellområdene og å sikre lokalsamfunnene gode muligheter for nærings- og bygdeutvikling. Trafikk inn i villreinområdene kommer ikke utelukkende fra de som eier fritidsbebyggelse i nærområdene, men fra alle som oppholder seg i kommunene, enten de har hytte, hus, bor på hotell, campingplass eller tar en stopp på gjennomreise eller som dagstur. Kanalisering av trafikk inn i og i villreinområdene er derfor et av de viktigste tiltakene, der omlegging/nedlegging/tidsstyring av stier/løyper mm. planlegges og gjennomføres i sti- og løypeplaner og overordna arealplaner.

For andre arter som elg, hjort og rådyr samt storfugl, vurderes planområdet ikke som spesielt viktig.

Det foreligger mye kunnskap i overordnede planer og databaser referert til over. Generelt er det ikke behov for å innhente ny informasjon eller nye data for å kunne vurdere naturmangfoldet i planområdet. Det er lagt inn bestemmelse om at det ikke er tillatt med opparbeiding av SKV3 og T5-T11 innenfor dobbeltbekkasins hekkeperiode mellom 1. mai og 30. juli.

Som et forhold som allerede kan påvirke denne artens leveområde negativt, påpekes det at

myrområdene allerede er delvis drenert ut som følge av at det er bygd VA-ledning og grøfter langs veiene i området.

6.4. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Se vurdering av virkning på kommunedelplan for stier og løyer. Det er ikke registrert viktige turstier innenfor planområdet som bør reguleres, men det er tatt hensyn til friluftslivet ved at friluftsdelen av LNF-formålet vektlegges for området som ligger mellom vegene i planområdet. Trafikken på sommerstiene følger Bismivegen i planområdet. Vinterløyper følger i hovedsak traséen til sommervegen. Adkomstvegen er regulert til felles veg for grunneierne i området. Ikke-motorisert ferdsel på disse vegene forutsettes tillatt. Det vil følgelig ikke oppstå arealbrukskonflikter med ny bebyggelse knyttet til ferdsel i området hverken om sommeren eller vinteren.

6.5. Barn og unges interesser

I planleggingen er det lagt vekt på å ha tomter som er romslige nok til å ha gode uteareal på hver tomt. Det er gode grøntkorridorer som kan brukes til felleslek og som korridor ut i utmarka. I nærområdet er det gode turmuligheter både sommer og vinter som passer godt til barnefamilier.

6.6. Brannsikkerhet

Det er i plankart og planbestemmelser angitt 25 meter byggegrense mellom hyttene for å hindre spredning ved ev. brann. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse for sokkevann/brannvann.

7. Merknader

7.1. Varsel om oppstart

Sammendrag av merknader til varsel om oppstart i 2021, med forslagsstillers vurdering. Merk at dette var varsel om oppstart av planarbeid for planen med 11 nye tomter – 2023-planen.

Avsender	Oppsummering	Vurdering
Statsforvalteren i Oslo og Viken	I opprinnelig planforslag ba de om at kommunen revurderte fortettingen. Størrelse på ny bebyggelse bør reduseres ift. opprinnelig planforslag. Regional plan for areal og transport i Buskerud fra 2018 har føring om at arealer over tregrensen ikke skal tas i bruk til fritidsbebyggelse. Utbygging bør bremses mht villrein (ref. brev fra villreinnemnda). Planens konsekvenser for villrein må utredes, viser spesielt til §10 i NML. Vassdrag må forvaltes helhetlig. Randsoner er blant de mest artsrike og bevaringsverdige mht landskapsøkologi og biologisk mangfold. Forutsetter at myr ikke berøres.	Fortetting i områder for fritidsbebyggelse er en ønsket nasjonal strategi. 11 nye enheter for fritidsbebyggelse vurderes som en forsiktig fortetting, uten store konsekvenser for eksisterende bebyggelse, samfunn eller miljø. Følgelig vil trafikk fra 11 nye enheter i marginal grad påvirke villrein, dette må vurderes i en interkommunal sammenheng, for alle kommuner som berøres av villreinplanene. Romslige kantsoner langs bekkedrag og viktig naturmangfold er ivarettatt.
Viken Fylkeskommune	Området ligger i sårbart landskap over tregrensa. Må legges vekt på god landskaps- og terrengtilpasning. Vurderinger må komme tydelig frem i planbeskrivelsen. 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. Aktsomhetssone for flom i deler av planområdet. Området er tidligere undersøkt for kulturminner. Egen bestemmelse må tas med. Ut ifra sakens interesse lokalt anbefales det dialog- og informasjonsmøte før høring.	Nye tomter er nøye vurdert og plassert ift landskapspåvirkning, terrengforhold og naturmiljø (f. eks myr). Ny bebyggelse vil ikke gi silhuettvirkning, eller i stor grad påvirke områdets karakter negativt. Grad av utnytting er differensiert slik at de mest utsatte tomtene også får lavest BYA.

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 ligger ved planforslaget.
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.	Jf. «Nasjonale forventninger til regional og kommune planlegging 2019-2023» vil fortetting som strategi bety mindre press på natur- og friluftsområder, gitt at utbyggingen skjer på en måte som sikrer kvalitet i områdene. Nye tomter berører ikke myr. Bekk/vassdrag er ivaretatt med hensynssoner. 11 nye enheter vil trolig ikke berører villreininteresser sterkt. Samlet utbygging i alle kommuner som omfattes av villreinplanene vil påvirke villreinens levevilkår, og ikke minst turismen som ikke omfatter eiere av fritidsbebyggelse. Villreininteresser må ivaretas gjennom revidering/endring av overordna planverk dersom regionale planer ikke omfatter tilstrekkelig areal for dette i dag.

Astrid og Sven Foyen-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 fritidsboliger bør tilfalle samme grunneier.	Det vurderes at fortettingen vil ha liten negativ effekt i området, da det allerede er bebygd. Nye tomter er nøyte plassert, ny bebyggelse vil ikke gi silhuettvirkning, ligger ikke i konflikt med myr, det er hensynssone mot bekkedrag og størrelse på det som kan bebygges er differensiert og tilpasset de ulike områdene for tomter. Det har ikke vært dialog med andre grunneiere som ønsker å utvikle sine eiendommer, men det er tillatt for alle å søke kommunen om å regulere.
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.	Planområdet er snevret inn i grunneiers ønskede tiltak, slik at blant annet 52/447 ikke ligger innenfor planområdet. Det er mulig for alle å søke kommunen om å regulere/utvikle egen eiendom. En plan om fortetting på Ustaoset vil i utgangspunktet kunne favne om svært mange eiendommer, etter eieres ønske, i denne omgang er det ikke sett som hensiktsmessig å lage planområdet større enn det som er nødvendig i grunneiers ønskede tiltak, det har heller ikke foreløpig vært et krav fra kommunen.

Jannicke Nilsson og Trygve Stafseth	Viser til tidligere behandling og oppheving av planen med begrunnelsen om usaklig forskjellbehandling av hytteeiendommer. Det er de samme 11 tomtene i dette nye planforslaget. Hele det opprinnelige planområdet bør innlemmes i ny plan. Med ref. til oppstartsmøtetreferat: Utbygging vil få negativ landskapsvirkning, området ligger over tregrensen i sårbart landskap. Anleggsvirksomhet skaper sår i naturen, gjengroing går sakte. Slokkevann må løses, dette medfører også inngrep i naturen. Økt ferdsel med biler/trafikk til nye fritidsboliger vil være negativt for fauna og miljø i sårbart landskap. I møtetreferatet påpekes det at bygging i snaufjell	Planområdet er snevret inn til det arealet som er nødvendig ift. ønskede tiltak. En plan om fortetting på Ustaoset vil i utgangspunktet kunne favne om svært mange eiendommer, etter eieres ønsker, i denne omgang er det ikke sett som hensiktsmessig å lage planområdet større enn det som er nødvendig ift ønskede tiltak, det har heller
---	---	--

	betyr at bebyggelsen kan bli dominerende i landskapet. Forutsetter at det utarbeides konsekvensutredning som dekker utbygging og bruk av nye eiendommer. Kan ikke se tomt merket T15, som det refereres til i møtereferat. Synes det er rart at det planlegges for BYA216m2, når bebyggelse på snaufjell bør reduseres til et minimum. Mange tomter har i dag begrensning på 150m2BRA. Uklart om det er flere grunneiere som ønsker fortetting på sine eiendommer ifm dette planarbeidet. Ønsker at hele deres tomt, 52/368 innlemmes i planen.	ikke foreløpig vært et krav fra kommunen. Tilpasning til landskap er vurdert, tomteplassering nøye vurdert, og utbyggingsgrad differensiert ift. landskap og terreng. Det vurderes at ny bebyggelse vil gi liten tilleggsbelastning i et allerede utbyggt område, ny bebyggelse vil ikke gi silhuettvirkning. Grad av utnytting er i tråd med eksisterende bebyggelse i området (BYA inkluderer også 36m2 til parkering, slik at f.ek., 186m2BYA gir bebyggelse på 150m2 flate). Trafikk fra 11 nye enheter vurderes å ha små konsekvenser for fauna og miljø, da bør hele Ustaoset (med omegn) vurderes helhetlig, dette gjennomgås best ved utarbeiding av f.eks. kommuneplaner/områdeplaner. Slokkevann skal løses ved nedgraving av tanker. Referansen til T15 er ikke lenger relevant for denne planen. Det har ikke vært dialog med andre grunneiere som ønsker fortetting på sine eiendommer, men dette kan alle søke kommunen om å få tillatelse til.
--	--	---

Ustaoset Vel	Tomter/fritidsboliger 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.	Ny bebyggelse vil ikke dominere for utsikten mot Hallingskarvet. Det er bestemmelse som sikrer lokal byggeskikk og størrelse som harmonerer med området for øvrig. Bestemmelse om belysning er tatt med.
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 ikke lenger relevant for denne planen.
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.	Bestemmelse om belysning er tatt med i planen.
Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell	Viktig å bremse utbygging tett oppunder Nordfjella villreinområde. Viser til brev fra andre saker. Tilrår at området ikke fortettes. Hol kommune bør gjøre en overordna vurdering av belastning på naturmiljøet før det blir flere reguleringer på Ustaoset.	Vi er enige i at det for den enkelte plan ikke er hensiktsmessig å vurdere påvirkningen på villrein i Nordfjella/Fjellheimen/Raudafjell generelt. For den enkelte plan, som denne med et fåtall nye fritidsboliger, vil

		påvirkningen sannsynligvis være liten. Gjennom behandlingen av planer har kommunen kontroll på utbygging, og kan vurdere virkningen av det totale omfanget. For denne planen er villrein som tema vurdert. Fortetting vurderes også som en bedre måte å utvikle ny bebyggelse på fremfor bruk av nye områder, selv om dette selvsagt også medfører noe økning av trafikk inn i villreinområdet. Kanalisering av ferdsel gjennom sti- og løypeplaner vurderes som en svært hensiktsmessig måte å hensynta villreinen på, da den enkelte regulering ikke kan påvirke eksisterende eller fremtidig bruk av dette, uavhengig av om trafikken kommer fra fastboende, hytteeiere, dagsturister osv.
--	--	---

7.2. Høring og offentlig ettersyn av planforslag

Ved offentlig ettersyn av planforslag for 2023-planen for 11 nye fritidsboliger, T1-T11, kom det inn i alt 12 merknader. Merknadene er kun kort oppsummert her, da mye av budskapet i merknadene ikke lenger er relevant ettersom planområdet er betraktelig redusert og antall fritidseiendommer er redusert fra 11 til 7 i 2025-planen.

Avsender	Oppsummering	Vurdering
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Innsigelse innen villrein og snaufjell.	Planområdet er innskrenket og trukket lengre vekk fra villreinens leveområde. Se eget notat i vedlegg.
Bane Nor 03.01.2024	Ingen merknad.	
Statens vegvesen 08.12.2023	Bør legges inn forutsetning om at det nye hyttene ikke skal benytte atkomsten via Nyestølvegen øst (privat) eller Ustevegen, da disse ikke har en tilfredsstillende tilknytning til 2 rv. 7 og trafikkmengden der må reduseres mest mulig. Ustevegen er dessuten forutsatt stengt i områdereguleringsplane.	Nyestålvegen og Ustevegen er eneste mulige vegadkomst til nye fritidsboliger. 7 nye fritidsboliger utgjør en minimal økt belastning på disse veiene.
Buskerud Fylkeskommune 15.01.2024	Landskap, natur og friluftsliv: anbefaler lavere utnyttelsesgrad og volum. Anbefaler å ta ut tomter i bratt terreng. Kulturminner: ingen merknader	Tomt T1-T4 er tatt ut.
NVE 02.01.2024	Informasjon om veiledere.	
Fredrik Sveen	Ny bebyggelse vil kunne legge begrensninger på framtidig utnyttelse av gbnr 52/614., særlig T5 og T6.	Gbnr 52/614 ligger utenfor planområdet, og er ikke berørt av planen. En ev utnyttelse av gbnr 52/614 blir ikke regulert i denne planen.
Villreinnemda for Hardangerviddaområdet 18.12.2023	Villreinnemnda for Hardangerviddaområdet kommer ikke med uttale til detaljreguleringsplanen for Skarveheia. Planen ligger akkurat utenfor villreinområdene, og vi vurderer dette til å påvirke Hardangervidda villreinområde i liten grad. Vi har skjønt det som at nemnda for Nordfjella trolig kommer med uttale, da området ligger tettere på her. Gjerne fortsett å sende oss saker hvor det er tvil om våre	

	villreinområder blir påvirket	
Naturvernforbundet 15.01.2024	Kritisk til planene.	
Ragnhild Aaberg 15.01.2024	Eier av hytteeiendom ved T11. Kritisk.	Grad av utnyttning er i tråd med eksisterende bebyggelse i området (BYA inkluderer også 36m ² til parkering, slik at f.eks., 186m ² BYA gir bebyggelse på 150m ² flate. Dette er likt for eksisterende og nye fritidsboliger.
Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell 15.01.2024	På bakgrunn av ny kunnskap dei siste åra vil vi derfor i dette tilfellet rå frå at kommunen godkjenner den nye utbygginga i Skarveheia. Utbygginga vil føre til meir ferdsle inn i villreinområdet, meir uroing, meir press på oppkøyring og merking av løyper osv. I tillegg vil sjølve bygginga av 10(11) nye hyttar krevje nye inngrep/utvida inngrep knytt til vatn, renovasjon og avlaup og anna infrastruktur. Det blir eit samla naturinngrep som i sum kan gje negative verknader for det nasjonale villreinområdet like ved. Det er denne bit-for-bit utviklinga i denne saka det er auka fokus på i dag, og som villreinnemnda og andre har advart mot over lengre tid. Det er den samla verknaden av denne og andre utbyggingar og inngrep som er negativ dersom vi har som mål å ta vare på villreinbestandane våre.	
Ustaosvegane Veilag 15.01.2024	Gjør oppmerksom på at de nye tomtene vil bli omfattet av veilaget og derved også veilagets vedtekter. Vedtekte vedlagt.	
Jannicke Nilsson og Trygve Stafseth 21.01.2024	Generelle kommentarer: • Innholdet i planforslaget representerer fremdeles en forskjellsbehandling av grunneierne på Ustaoset. • Anleggsvirksomhet for å etablere adkomstvei til de 11 hyttene og for tilkobling av vann/avløp vil gi inngrep i urørt natur. I særdeleshet	Grad av utnyttning er i tråd med eksisterende bebyggelse i området (BYA inkluderer også 36m ² til parkering, slik at f.eks., 186m ² BYA gir

	gjelder dette for de nordligste tomtene der det ikke har vært graving for å tilrettelegge vann og avløp. • 11 tomter er en betydelig fortetting i området og der 4 fritidsboliger (T1,T2,T3,T4) er i randsonen mot ubebygget område. • 11 nye tomter vil gi en betydelig økning av tetthet, tettheten blir tilsvarende som den er i sentrale områder av Ustaoset. Tettheten medfører økning av trafikk og anleggsvirksomhet i et område der det i dag er få fritidsboliger.	bebyggelse på 150m² flate. Dette er likt for eksisterende og nye fritidsboliger.
--	--	--