

29.1.19

Hallingkonsult a.s  
Austsidevegen 72  
3539 Flå

Hol kommune  
Ålmannvegen 8  
3576 Hol

**Reguleringsendring: «Områdeplan Holsåsen», gbnr: 15/112, 13/1, 13/3 m.fl.  
-kommentarer på uttalellesmyndighetenes merknader**

Hol kommune har anbefalt Holsåsen utmarkslag å utarbeide et forslag til endringer i områdereguleringsplan for Holsåsen, planid: 9033. Både Hol kommune og utmarkslaget har sett at det er innhold i områdeplanen som med fordel kan endres for å unngå unødvendige tiltak og ikke minst lette saksbehandlingen for Hol kommune. Berørte sektormyndigheter har nå hatt endringsforslaget til høring.

Hallingkonsult vil i det etterfølgende gå gjennom merknadene som er kommet til høringen og redegjøre for hvilke følger disse har hatt for planforslaget.

**Innspill til planarbeidet etter begrenset høring.**

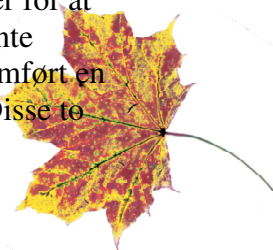
Hol kommune har oversendt to merknader til Hallingkonsult fra den begrensede høringen som er gjennomført. Våre vurderinger og konsekvensen av disse merknadene kan oppsummeres slik:

**1. 10.01.9, Fylkesmannen i Oslo og Viken, Pb 325 1502 Moss.**

- Fylkesmannen har i utgangspunktet ingen spesielle merknader til foreslåtte endringer ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen viser til ett unntak fra dette. Det gjelder foreslått veg til tomt 52 og 53 og gbnr. 13/43. Fylkesmannen fraråder sterkt denne foreslåtte endringen. Fylkesmannen viser til at terrenget er stiger 9m og at veien vil medføre et stort terrenginngrep resultere i en uheldig virkning for landskapsbildet. Fylkesmannen viser til sin tidligere uttalelse fra 2014, og fastholder sin anbefaling om at tomt 52 og 53 blir tatt ut av planforslaget.
- Fylkesmannen viser til tidligere anbefaling om å ta ut tomtene 134,135 og 15/93 da tomtene griper inn i et stort grønndrag som går gjennom hele planområdet opp til høgfjellet. Tomtene ligger i et åpent og sårbart landskap.
- Fylkesmannen anbefaler avslutningsvis at gbnr: 15/93 blir sammenføyd med landbrukseiendommen tomten er fradelt fra.

Kommentar fra Hallingkonsult/endringer som følge av innspillet:

- Fylkesmannen i Oslo og Viken viser til sin uttalelse fra 2014 og argumenterer for at tomtene 52 og 53 bør trekkes ut av planforslaget. Hol kommune egengodkjente områdeplan for Holsåsen den 26.03.2014. Siden dette vedtaket er det gjennomført en rekke tiltak i tråd med vedtatt plan, blant annet fradeling av tomt 52 og 53. Disse to

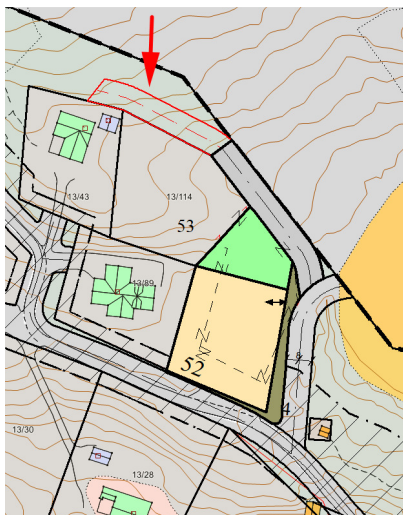


tomtene har i dag gbnr: 13/102 og 13/114 og er begge solgt. Gbnr: 13/102 (tomt 52) er bebygd, og for gbnr: 13/114 er det søkt om byggetillatelse. Spørsmålet om tomtene skal trekkes ut fra reguleringsplan for Holsåsen drøftes derfor ikke mer inngående her, men det vises til tidligere vedtak og egengodkjenning av områdeplan for Holsåsen. Det presiseres at det i endringsforslaget ikke er foreslått noen form for endring av gbnr: 13/114.

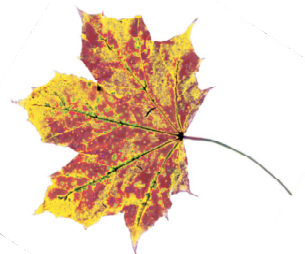


Figur 1: Gjeldende reguleringsplan/nåsituasjon i planområdet ved tomt 52/53.

- Endringsforslaget tar derimot opp hvilken veg/adkomst som er mest hensiktsmessig til gbnr: 13/43, 13/114 og 13/102. Foreslått veg helt frem til 13/43 skyldes i første rekke ønske fra eiers side om å flytte skjæmmende innkjøring og parkering i front på tomt til bak hytten og føre landskapet tilbake slik det var før vegen ble etablert. Hallingkonsult deler Fylkesmannens sitt syn på at gbnr: 13/43 har adkomst ivare tatt gjennom gjeldende reguleringsplan. Det kan diskuteres hvorvidt denne adkomsten er en landskapsmessig god løsning, men er nå engang opparbeidet slik gjeldene reguleringsplan forutsetter. Vi vil derfor foreslå å ta foreslått adkomst til gbnr: 13/43 ut fra endringsforslaget (se rød markering i figur 2).



Figur 2: Adkomst til gbnr; 13/43 med rød farge/pil, reguleres til LNFR.



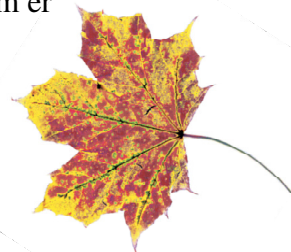
- I gjeldende reguleringsplan er adkomst til tomt 53 (13/114) vist i rett nordlig linje fra Sløkjimyrvegen i en lengde på 43 meter til sørøstre tomtegrense for tomt 53. Veien vil i praksis ble lengre da den må gå videre inn på tomta, anslagsvis 10-15 meter. Lengde på adkomstveg til tomt 53 blir da ca. 55 meter. Vegene er planlagt som en parallell med V44, som er adkomstveg til dyrket mark utenfor planområdet (se figur 1). Parallellvegføringer bør i etter vårt syn unngås. Et annet problem med adkomsten vist i gjeldende reguleringsplan er at veien blir svært bratt når den passerer sørøstre tomtegrense. Her stiger terrenget med flere meter over en kort strekning, og vil være krevende å opparbeide uten at den blir for bratt. Vegene vil ligge synlig i framkant av fremtidig bebyggelse, og må legges for «rett på» terrengkotene i området.
- Hallingkonsult vil hevde at løsningen med å etablere en ny vei fra planlagt V44 er beste løsning både i forhold til landskapsvirkning og sikre et jevnere stigningsforhold slik at behovet for terrenginngrep blir redusert. Foreslått veg vil ha helt jevn stigning fra V44 opp til nordøstre tomtegrense til tomt 53. Vegene vil ligge i skjul bak fremtidig bebyggelse på tomt 52 og 53. Adkomst til tomt 52 vil skje der det er mest naturlig fra V44. Vegene vil ha en høydeforskjell på 4-4,5m og stigningsprosent under 10%.
- Fylkesmannen viser ellers til at de tidligere har anbefalt å ta ut tomtene 134, 135 og gbnr: 15/93. tomtene. Tiltakshaver/planfremmer har ikke foreslått noen endringer for disse tomtene, og merknaden fra Fylkesmannen omtales derfor ikke nærmere ut over at det vises til gjeldende reguleringsplan for Holsåsen.
- Tomt gbnr: 15/93 er i endringsforslaget vist som LNF, og Hallingkonsult antar at grunneier vil søke om å få sammenføyd tomten med landbrukseiendommen dersom ikke dette medfører uforholdsmessige kostnader. Fremtidig arealbruk er uansett definert til LNF og hensynet til et sammenhengende grønt/LNF område er dermed ivarettatt og avklart.

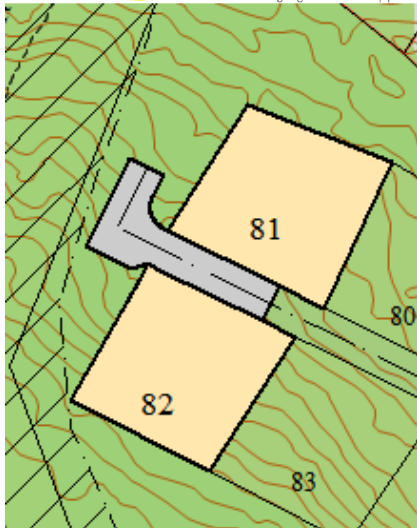
## 2. 08.01.19, Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen, 3007 Drammen.

- Buskerud fylkeskommune har i sine planfaglige kommentarer gitt råd om at foreslått snuplass ved tomt 80/81 trekkes ut av vist hensynssone, og at adkomst til gbnr 13/43 begrunnes nærmere. Ellers følger Buskerud fylkeskommune rådet fra Hol kommune om at adkomstveg mellom tomt 49 og 50 reguleres til grønnstruktur for å sikre allmenn ferdsel.
- Buskerud fylkeskommune har ellers en rekke kommentarer som gjelder arkeologiske kulturminne. Buskerud fylkeskommune viser til brev av 14.11.2012 med krav om utgraving av i alt 12 kullgroper. Buskerud fylkeskommune viser til en egen ordlyd i sitt brev som må videreføres som en del av gjeldende reguleringsbestemmelser for Holsåsen.

### Kommentar fra Hallingkonsult/innarbeidet endring:

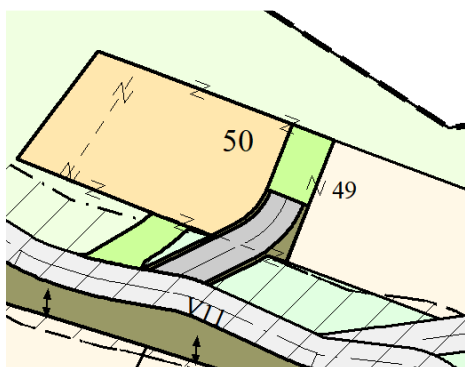
- Buskerud fylkeskommune har merknad til foreslått adkomstveg til gbnr: 13/43. Det vises til kommentar gitt til merknad fra Fylkesmannen.
- Merknaden fra Buskerud fylkeskommune om endring av snuplass ved tomt 80/81 er imøtekommet ved at det blir foreslått en vendehammer i enden av vegene som er mindre plasskrevende og ikke vil gå ut i omtalt hensynssone. Endringen som er foreslått er slik:





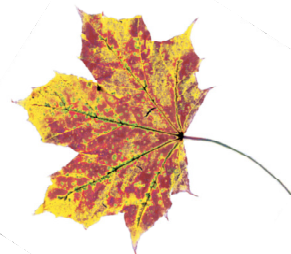
Figur 3: Vendehammer vest for tomt 80/81.

- Buskerud fylkeskommune foreslår ellers at adkomst mellom tomt 49/50 (gbnr:13/101, 13/92) endres til grøntstruktur. Hallingkonsult mener at foreslått løsning med 1. felles avkjøringer i stedet for to separate avkjøringer er mest hensiktsmessig og vil medføre redusert behov for inngrep. Hallingkonsult opprettholder derfor foreslått løsning, men ser at selve vegformålet ikke trenger å vises lengre enn det som er nødvendig for å sikre adkomst til tomtene. Resterende reguleres til LNF som tilsvarer arealformålet i gjeldende reguleringsplan på nordsiden av tomtene slik:



Figur 4: Veglengde mellom tomt 49/50 reduseres, resterende korridor avsettes til LNF.

- Merknader som Buskerud fylkeskommune har til krav om utgraving av kulturminner er ikke et resultat av endringsforslaget som er lagt frem. Buskerud Fylkeskommune påpeker at ei av kullgropene som det allerede er stilt krav til utgraving av ligger inne i foreslått trase til skiløype, men at det foreligger allerede krav om utgraving av dette kulturminnet. Hallingkonsult forutsetter at ordlyden gjengitt av Buskerud Fylkeskommune blir en del av reguleringsbestemmelsene for Holsåsen om så ikke er tilfellet pr. i dag, og at utgraving må gjennomføres før foreslåtte tiltak i reguleringsplanen kan realiseres.
- Buskerud Fylkeskommune ber om at alle hensynssoner i planen blir videreført, og Hallingkonsult kan bekrefte at det ikke er foreslått endringer av hensynssoner ut over foreslått ny skiløypetrase.



## Oppsummering

Med foreslåtte endringer ber vi om at Hol kommune behandler endringsforslaget slik det nå foreligger. Hallingkonsult er av den oppfatning at forslaget har tatt hensyn til de mest sentrale merknadene fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, Buskerud Fylkeskommune og Hol kommune.

Etter vår vurdering er enkelte av de foreslåtte endringer og anbefalinger gitt av sektormyndighetene ikke er gjenstand for høring. Skulle Hol kommune vurdere i sin videre saksbehandling å ta ut tomter fra vedtatt områdeplan vil Holsåsen utmarkslag trekke endringsforslaget i sin helhet. Holsåsen utmarkslag har allerede foreslått å omdefinere ei tomt til LNF formål og mener at forslaget slik det nå foreligger ikke kan gå ut over nasjonale, eller regionale interesser som ikke er vurdert i tidligere planarbeid for Holsåsen. Endringen går ikke ut over noen av hovedtrekkene fastsatt i allerede vedtatt plan.

Hallingkonsult a.s kan kontaktes på følgende e-post adresse: [tko@hallingkonsult.no](mailto:tko@hallingkonsult.no) , eller på telefon 970 67 601 om en ønsker ytterligere informasjon om planendringen.

Foreslåtte planendringer er vist på vedlagt kartskisse. Det vises ellers til vedlagt digital fil i SOSI format. Søknaden sendes kun pr. epost til: [postmottak@hol.kommune.no](mailto:postmottak@hol.kommune.no) .Vår referanse er Trond B Augunet og Guttorm Edman Jørgensen.

Med vennlig hilsen

**HallingKonsult a.s**  
Landmåling og konsulentoppdrag   
**Torger Kolsrud**  
Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Kart som viser foreslåtte endringer, datert 29.1.2019.
2. SOSI fil over endringer for «Områdeplan Holsåsen».

