



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/04988-12  
Saksbehandler Ingrid Olsen Tormodsgard

### Detaljregulering for FK1 og FK6 - Ustaoset

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	07.05.2020	31/20

#### Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 07.05.2020 sak 31/20

##### Behandling

Inger-Brit Vindegg sa seg inhabil i saken etter Forvaltningslovens § 6 c, hun er mor til styreleder i Usta Eiendom AS og aksje eier i selskapet. Usta Eiendom AS eier FK6.

Inger-Brit forlater møtet kl. 13.38

Anders Tørrisplass sa seg inhabil i saken etter Forvaltningslovens § 6 e. 1. ledd, da han er daglig leder for Øen Hyttebygg som er utbygger i saken. Anders forlater møtet 13.38.

Cindy Ellen Schreiner Bjølgerud og Jan Henning tiltrådte møtet. Oskar Skulstad tiltrådte som møteleder under behandling av saken.

Runar Tufto stilte spørsmål om sin habilitet etter Forvaltningslovens §6 2. ledd, da han er leder i Villrein nemnda for Nordfjella og de kan komme til å utale seg i saken ved en senere anledning. Det ble enstemmig vedtatt at Runar er habil i saken.

Senterpartiet fremmet forslag om å utsette saken:

*Saken utsettes til bestilling i sak 23/20 fra UPU-møtet 16.04.20 er besvart og lagt frem for utvalget.*

Høyre fremmet omforent forslag:

#### **(- NB planen er utarbeidet i samarbeid med Hol kommune for å sikre tilgang til molokkene vest for tomta her)**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for områdene FK1 og FK6, Ustaoset, til offentlig ettersyn (med følgende endringer):

- Rekkefølgebestemmelsene som gjelder for felt FK1 og FK6 i områdeplan for Ustaoset sentrum må inkluderes i detaljreguleringen for felt FK1 og FK6.

~~Punkt 3.1.1.6 andre ledd i foreslåtte reguleringsbestemmelser strykes, og byggegrenser ivaretas gjennom pbl § 29-4.~~

*Argumentasjon: Punktet kan strykes da avstand til tomtegrense er avklart i privatrettslig avtale, står i undertegnet kjøpekontrakt, og avstand mellom byggene med minimum 8 m iflg pbl er ivaretatt med en avstand på 12 m. Brannhensyn, utsikt, vegetasjon, luft og lys er også ivaretatt i planen....*

- Punkt 4.2 som tar for seg rekkefølgebestemmelser vedrørende atkomst og vann- og avløpsløsninger ~~knyttet til~~ utredes og planlegges slik at tekniske planer for vann og avløp er godkjent før det gis brukstillatelse flyttes til punkt 4.1 og knyttes til igangsettingstillatelse. Flyttes til pkt 4.1 (argument – det er liten vits i å investere så mye i VA, vei og parkering før en vet om en får IG)

Senterpartiet ba om gruppemøter kl. 14.01. Møtet ble satt igjen kl. 14.04.  
Inger-Brit og Anders tiltrådte møtet igjen kl. 14.10.

### **Votering**

Det ble stemt over utsettelses forslaget fra Senterpartiet. Utsettelsesforslaget falt med 4 mot 3(Sp).  
Det ble deretter stemt over rådmannens innstilling alternativ 1 mot omforent forslag fra Høyre.  
Omforent forslag fra Høyre ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for områdene FK1 og FK6, Ustaoset, til offentlig ettersyn (med følgende endringer):

- Rekkefølgebestemmelsene som gjelder for felt FK1 og FK6 i områdeplan for Ustaoset sentrum må inkluderes i detaljreguleringen for felt FK1 og FK6.
- Punkt 3.1.1.6 andre ledd i foreslåtte reguleringsbestemmelser strykes, og byggegrenser strykes.
- Punkt 4.2 som tar for seg rekkefølgebestemmelser vedrørende atkomst og vann- og avløpsløsninger utredes og planlegges slik at tekniske planer for vann og avløp er godkjent før det gis til igangsettingstillatelse. Flyttes til pkt 4.1

---

## DETALJREGULERING FOR FK1 OG FK6 - USTAOSSET

### Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.

### Vedlegg:

Plankart, datert 06.02.2020

Reguleringsbestemmelser, datert 15.04.2020

Planbeskrivelse, datert 06.02.2020

Varslingsbrev, datert 10.12.2019

Innkomne merknader

Oppstartsmøtereferat

ROS-analyse, datert 06.02.2020

VA-plan, datert 06.02.2020

VA-plan illustrert

Plankart områdeplan Ustaoset, datert 08.10.2013

Reguleringsbestemmelser områdeplan Ustaoset, datert 31.10.13

Planbeskrivelse områdeplan Ustaoset, datert 14.03.2013

Begrunnelse for byggegrenser

### Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360.

### Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering

Oppdragsgiver: Øen hyttebygg Eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak v/Rannveig Brattegard

Beliggenhet: Ustaoset sentrum, ca. 12 km vest for Geilo

Planareal: ca. 3 daa

Mottatt planforslag: 06.02.2020

Hovedinnhold: Planforslaget legger til rette for konsentrert fritidsbebyggelse innenfor område FK1 og FK6 i områderegulering for Ustaoset sentrum. Det er utarbeidet et foreløpig konsept for felt FK1 hvor det er tenkt etablert 3 nye bygg, med til sammen 4 enheter. Planområdet omfatter eiendom 52/665 og deler av eiendom 52/103 og 52/553. Hol kommune eier eiendom 52/553, som også utgjør en del av FK1. Den kommunale eiendommen foreslås regulert til parkering og renovasjon, i tråd med kommunens anbefaling. Eier av eiendom 53/103 som utgjør felt FK6 har ifølge planfremmer ingen umiddelbare planer for tomten, men ser det som hensiktsmessig å være med i planen når det nå først skal reguleres i området.

### Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (ikrafttredelsesdato 29.10.2014) avsatt til sentrumsformål, som omfatter mange arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå, jf. bestemmelsens § 2.3.

Planområdet ligger innenfor områderegulering for Ustaoset sentrum, hvor det i henhold til reguleringsbestemmelsernes § 9.2 er krav om vedtatt detaljreguleringsplan. Planområdet er her

avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse. Utnyttelsesgraden er satt til 35 % BYA for både felt FK1 og FK6. Maks kotehøyde er satt til C + 998,5, målt fra eksisterende terreng for begge felt.

Det stilles videre krav til opparbeidelse av 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg, hvorav 5 % av parkeringsplassene skal avsettes bevegelsehemmede (HC-parkering). I området avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse kan det etableres parkering under bakken. Parkering er nærmere omtalt under vurderinger.

#### **Miljøkonsekvenser:**

Det går en bekk gjennom planområdet, i området avsatt til friområde i områdereguleringen for Ustaoset sentrum. Friområdet bevares i forslaget til detaljregulering, og byggegrenser fra overordna plan er videreført i detaljreguleringen. I følge planfremmer vil dermed ikke bekken bli berørt av ny bebyggelse. Planområdet ligger innenfor et område som i stor grad er tatt i bruk fra før, slik at nye inngrep vil gi beskjedne miljøkonsekvenser. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, arter av særlig stor forvaltningsinteresse o.l som kan defineres som spesielt viktige områder for biologisk mangfold ut fra gjeldene kriterier. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

#### **Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

ROS-analysen er gjennomført og vedlagt. Det er identifisert mulige uønskede hendelser, men ingen med uakseptabel risiko. Atkomstveg er vinterbrøytet frem til ny bebyggelse, slik at brannvesenet og andre utrykningskjøretøy får atkomst ved utrykning som ved redning- og slokkeinnsats.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Utbyggeravtale om stier og løyper er signert og mottatt av Hol kommune. Planforslaget medfører ingen kjente andre økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

#### **Vurdering:**

I gjeldende områdeplan er planområdet avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse og friområde. Planforslaget legger opp til formål, utnyttelse og kotehøyde i tråd med områdereguleringen. Videre har planforslaget fulgt opp hovedtrekkene i områdeplanen når det gjelder utforming, takvinkler og terrengtilpasning. Administrasjonen har i utgangspunktet ingen merknader til at det foreslås bebyggelse på 8,5 m, gitt at maksimal mønehøyde ikke overstiger maksimal kotehøyde angitt i områdeplanen og videreført i denne planen. En vurdering av høydene i Ustaoset sentrum og hensynene høydebestemmelsene skal ivareta ble gjort gjennom arbeidet med områdeplanen, og anses dermed som ivaretatt. Videre er administrasjonen positive til at planforslaget inkluderer kommunal grunn avsatt til renovasjon og parkering.

#### **Plassering av bebyggelsen:**

Administrasjonen anser det imidlertid som problematisk at reguleringsbestemmelsene legger opp til at det kan bygges helt inn til eiendomsgrense i øst for felt FK1. Mot øst grenser feltet til en annen hyttetomt. Det følger av plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4 andre ledd at et byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som er minst byggverkets halve høyde, og ikke mindre enn 4 meter. Loven gjelder så lenge annet ikke er bestemt i plan. Formålet med avstandskravet er blant annet brannvern hensyn, behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Slik administrasjonen ser det, vil ikke disse hensynene ivaretas dersom den nye bebyggelsen kan plasseres helt inntil eiendomsgrensen mot nabotomt i øst. Planfremmer har i vedlagt planbeskrivelse

heller ikke begrunnet hvorfor det er ønskelig å bygge så tett på naboeiendommen, men har sendt inn en redegjørelse for byggegrensene etter forespørsel fra administrasjonen (vedlagt).

Administrasjonen kan ikke anbefale å fravike det generelle avstandskravet i loven uten at det foreligger gode argumenter for dette, og vi mener det ikke er lagt frem argumenter som gjør at vi kan forsvare å fravike avstandskrav til nabo i øst. Administrasjonen foreslår dermed at bestemmelser vedrørende byggegrenser, punkt 3.1.1.6, andre ledd, tas ut slik at avstand til nabogrenser ivaretas gjennom pbl § 29-4. Mot friområde i nord vil de samme hensynene ikke gjøre seg like gjeldende, da store deler av friområdet ligger innenfor planfremmers eiendom. Dersom det foreligger en privatrettslig avtale med nabo i øst som muliggjør bebyggelse nærmere enn 4 m fra eiendoms grensen bør det komme frem i en eventuell byggesøknad. Bestemmelse vedrørende byggegrense langs bekk vist i plankartet bør følge planforslaget.

### **Rekkefølgebestemmelser:**

Det er i overordnet plan knyttet flere rekkefølgekrav til utvikling i felt FK1 og FK6. I henhold til områdeplanens reguleringsbestemmelser § 10 er følgende rekkefølgebestemmelser aktuelle for planområdet:

#### *«§ 10.1 Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur*

*Utbygging i områder avsatt til FK1-FK6, P11 og NF1 og NF3 kan ikke gjennomføres før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Vegnett omfatter ensidig fortau langs Rv7, o\_V1, fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet, samt gatebelysning langs Rv6, o\_V1, gjennom hele planområdet. Jf. PBL § 12-6 nr. 10. Sikker kryssing av RV7 ved jernbanestasjonen skal vurderes særskilt.*

#### *§ 10.2 Krav til kryssforbedring*

*Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 til FK6 må 3 kryssområder/adkomster fra Rv7 i sentrum være opparbeidet. Dette gjelder kryss f\_V2/o\_V1, f\_V1/o\_V1 og o\_V2/o\_V1. Kryssene må utformes i henhold til gjeldende vegnormaler. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundinger.*

#### *§ 10.4 Trafikksikker krysning ved jernbanestasjonen*

*Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 til FK6 skal det være etablert trygg krysning for myke trafikanter fra nordsiden av RV7 og over til jernbanestasjonen.*

I følge planfremmer er kravene § 10.1-10.2 gjennomført og oppfylt. Når det gjelder kravet i § 10.4 som omhandler sikker krysning over til jernbanestasjonen skriver planfremmer i planbeskrivelsen at det i dag er etablert fortau nord for Rv7, samt en liten strekning sør for riksvegen, ved vegen til inn til jernbanestasjonen. Det anses imidlertid fra planfremmer sin side som urimelig å pålegge denne planen dette rekkefølgekravet, da planen legger opp til få enheter sett i lys av utviklingen ellers på Ustaoset, og således vil medføre en minimal økning av trafikk i området.

En forutsetning for at kommunen skal kunne anbefale den foreslåtte planen, må være at rekkefølgebestemmelsen er oppfylt eller skal oppfylles gjennom realiseringen av denne planen, slik at trafikksikkerheten for myke trafikanter på Ustaoset er ivaretatt. Det er Statens vegvesen (SVV) som skal uttale seg til de aktuelle rekkefølgebestemmelsene i områdeplan for Ustaoset sentrum og i hvilken grad disse anses å være oppfylt, samt hvorvidt de mener det er etablert en tilstrekkelig trafikksikker krysning for myke trafikanter fra nordsiden av RV7 og over til jernbanestasjonen. Slik administrasjonen ser det, har ikke kommunen anledning til å gi fritak fra rekkefølgebestemmelsene før SVV har uttalt seg til kravene. Dersom vegvesenet mener det ikke er opparbeidet tilstrekkelig sikret krysning, er administrasjonens syn at planfremmer må etablere dette i samarbeid med andre

utbyggere innenfor de feltene som berøres av de aktuelle rekkefølgebestemmelsen før det kan gjennomføres tiltak i planen, i tråd med områdereguleringens bestemmelser. Slik ordlyden i bestemmelsen er, vil rekkefølgekravet gjelde for tiltak i samtlige av de andre FK-feltene, og etablering av trafiksikker krysning av Rv7 pålegges i den forstand ikke denne planen alene. Administrasjonen anbefaler derfor at rekkefølgebestemmelsene fra områdeplanen inkluderes i detaljreguleringen. Dersom det ved offentlig ettersyn kommer uttalelser som viser til at rekkefølgekravene er oppfylt, mener administrasjonen det heller er hensiktsmessig at bestemmelsene tas ut til 2. gangs behandling.

Videre foreslås det gjennom rekkefølgebestemmelsene (punkt 4.2) at det skal etableres tilfredsstillende atkomst, parkering og vann- og avløpsløsninger før det gis brukstillatelse. Administrasjonen mener dette er uheldig, da det i dag er utfordringer knyttet til det kommunale avløpsnett på Ustaoset. Dersom tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger ikke skal være etablert før det gis brukstillatelse, vil reguleringsbestemmelsene åpne for at det er mulig å bygge ut feltene før avløpsituasjonen er under kontroll. Administrasjonen anbefaler derfor at rekkefølgebestemmelsene under punkt 4.2, med unntak av parkering, flyttes til punkt 4.1 slik at kommunen har anledning til å vurdere kapasitet og tilknytning før det gis tillatelse til tiltak.

### **Parkering**

Planområdet ligger relativt sentralt til på Ustaoset, med gangavstand til jernbanestasjonen. I henhold til områdeplanen for Ustaoset sentrum skal parkering for feltene FK1-FK6 plasseres i fellesanlegg. Det skal avsettes 1,2 parkeringsplasser pr. enhet. Områdeplanen angir at fellesanlegg kan etableres i område avsatt til næring- og fritidsbebyggelse NF1-NF2. Det er så vidt administrasjonen vet, ingen konkrete planer om hvor eller når dette fellesanlegget skal etableres. I utgangspunktet skal en detaljplan være i samsvar med overliggende områdeplan dersom detaljplanen er laget på bakgrunn av en vedtatt områdeplan. Administrasjonen ser imidlertid også hensikten med at parkeringsbehovet planforslaget genererer løses på egen tomt, fremfor å plasseres et annet sted på Ustaoset uten at det foreligger konkrete planer for etableringen av et slikt fellesanlegg. Videre mener administrasjonen at det kan åpnes for en økning i parkeringsdekningen til 1,5 parkeringsplasser pr. enhet, slik planfremmer foreslår, fra områdeplanens krav om 1,2. Planfremmer ønsker fleksibilitet knyttet til parkeringsløsning, og har derfor i foreslåtte bestemmelser åpnet for at parkering både kan dekkes på egen tomt, under eller over terreng, eller utenfor planområdet i fellesanlegg. Rådmannen fremmer derfor to innstillinger der det bes om at det tas stilling til hvorvidt det er ønskelig å fravike områdeplanens parkeringskrav.

### **Rådmannens innstilling:**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for områdene FK1 og FK6, Ustaoset, til offentlig ettersyn (med følgende endringer):

- Punkt 3.1.1.2 Setning om at parkeringsbehovet kan dekkes på egen tomt strykes. Parkering skal lokaliseres i fellesanlegg og det skal avsettes 1,2 parkeringsplasser pr. enhet.
- Rekkefølgebestemmelsene som gjelder for felt FK1 og FK6 i områdeplan for Ustaoset sentrum må inkluderes i detaljreguleringen for felt FK1 og FK6.
- Punkt 3.1.1.6 andre ledd i foreslåtte reguleringsbestemmelser strykes, og byggegrenser ivaretas gjennom pbl 29-4.
- Punkt 4.2 som tar for seg rekkefølgebestemmelser vedrørende atkomst og vann- og avløpsløsninger knyttet til brukstillatelse flyttes til punkt 4.1 og knyttes til igangsettingstillatelse.

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for områdene FK1 og FK6, Ustaoset, til offentlig ettersyn (med følgende endringer):

- Rekkefølgebestemmelsene som gjelder for felt FK1 og FK6 i områdeplan for Ustaoset sentrum må inkluderes i detaljreguleringen for felt FK1 og FK6.
- Punkt 3.1.1.6 andre ledd i foreslåtte reguleringsbestemmelser strykes, og byggegrenser ivaretas gjennom pbl § 29-4.
- Punkt 4.2 som tar for seg rekkefølgebestemmelser vedrørende atkomst og vann- og avløpsløsninger knyttet til brukstillatelse flyttes til punkt 4.1 og knyttes til igangsettingstillatelse.

RETT UTSKRIFT  
DATO 11.mai.2020