

Dato

Vedtatt av Hol kommunestyre 30.09.10, sak 100/10

# USTAASET PLANPROGRAM



## INNHOOLD

<b>INNHOOLD .....</b>	<b>2</b>
<b>FORORD .....</b>	<b>3</b>
<b>1. FORMÅL FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>3</b>
1.1 Dagens situasjon.....	3
1.2 Planområdets beliggenhet og avgrensing.....	3
1.3 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	4
1.3.1 Overordnede føringer (RPR).....	4
1.3.2 Planstatus .....	4
1.3.3 Pågående planarbeid .....	8
<b>2. PLANPROSESS MED FREMDRIFT OG DELTAKERE .....</b>	<b>9</b>
2.1 Utgangspunktet for arbeidet med områderegulering .....	9
2.2 Planprosess videre.....	9
2.3 Valg av reguleringsform .....	9
2.4 Deltagere .....	9
<b>3. MEDVIRKNING .....</b>	<b>10</b>
3.1 Utvidet medvirkningsprosess med interesser på Ustaoset.....	10
<b>4. SENTRALE TEMA I PLANARBEIDET .....</b>	<b>10</b>
4.1 Om tema og arealbruksformål i planarbeid .....	10
4.1.1 Fritidsbebyggelse og/eller næringsdrift.....	10
4.1.2 Grenser mellom fritidsboliger og boliger .....	11
4.1.3 Parkering .....	11
4.1.4 Vann- og avløp, brannvann .....	11
4.1.5 Forholdet til riksvei og jernbane .....	11
4.1.6 Skarverennets status og behov .....	11
4.1.7 Finansiering av tiltak i planen - utbyggingsavtaler .....	11
4.1.8 Annet .....	11
<b>5. UTREDNINGS- OG KUNNSKAPSBEHOV.....</b>	<b>12</b>
5.1 Konsekvensutredning.....	12
5.2 Reguleringsplan .....	12

## FORORD

Dette planprogrammet skal danne grunnlag for arbeidet med områderegulering for Ustaoset.

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 første ledd, er det krav til utarbeidelse av planprogram dersom reguleringsplan kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Reguleringsplan for Ustaoset er ikke vurdert til å kunne ha vesentlig virkning, men det er valgt å benytte planprogram som verktøy for å bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

Planprogrammet er bygget opp i kapitler som følger innholdskravet til planprogram i plan- og bygningslovens § 4.1, annet ledd. Programmet gjør rede for følgende:

- Formål for planarbeidet
- Planprosessen med fremdrift og deltakere
- Opplegg for medvirkning, spesielt i forhold til å danne en representativ gruppe av interesser på Ustaoset
- Hvilke tema og arealbruksformål som vil bli vurdert og særlige utfordringer som bør drøftes
- Behov for utredninger

Forslag til planprogram skal sendes på offentlig ettersyn. Endelig planprogram med endringer skal vedtas av Hol kommunestyre og skal ligge til grunn for det videre arbeidet med områderegulering.

## 1. FORMÅL FOR PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å komme frem til et realistisk, entydig og oppdatert plangrunnlag for videre utvikling på Ustaoset.

### 1.1 Dagens situasjon

Det har de siste årene – gjennom ulike byggesaker og planinitiativ – vokst frem en erkjennelse både hos aktører på Ustaoset og offentlige myndigheter, at plangrunnlaget i reguleringsplan fra 1984 verken stemmer med faktisk situasjon eller er et reelt alternativ for fremtiden. I tillegg er planen uklar på flere sentrale punkt.

Denne situasjonen, kombinert med ulike utviklingsønskjer, har gitt en situasjon med mange dispensasjons-søknader, usikkerhet om hva man kan forvente og mange avvik fra planen. Dette har igjen ledet til frustrasjon, konflikt mellom interesser og en uheldig "stykkevis og delt"-utvikling.

### 1.2 Planområdets beliggenhet og avgrensing

Ustaoset ligger langs Bergensbanen og RV 7 ved inngangen til Hardangervidda fra øst. Området ligger ca. 1000 m over havet. Området består av hotell og leilighetsappartement, butikk, noe bolig og hytter beliggende i snaufjellet bak sentrumsbebyggelsen.

### Avgrensning planområde:

Planavgrensning er foreslått satt tilsvarende gjeldende reguleringsplan fra 1984. Reguleringsområdet utvides til å omfatte hele 52/85. Dersom "Reguleringsplan for eiendom 52/281 og 52/37, 39, Ustaoset" blir vedtatt av Hol kommunestyre, kan planområdet holdes utenfor områdereguleringen.

## **1.3 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

### **1.3.1 Overordnede føringer (RPR)**

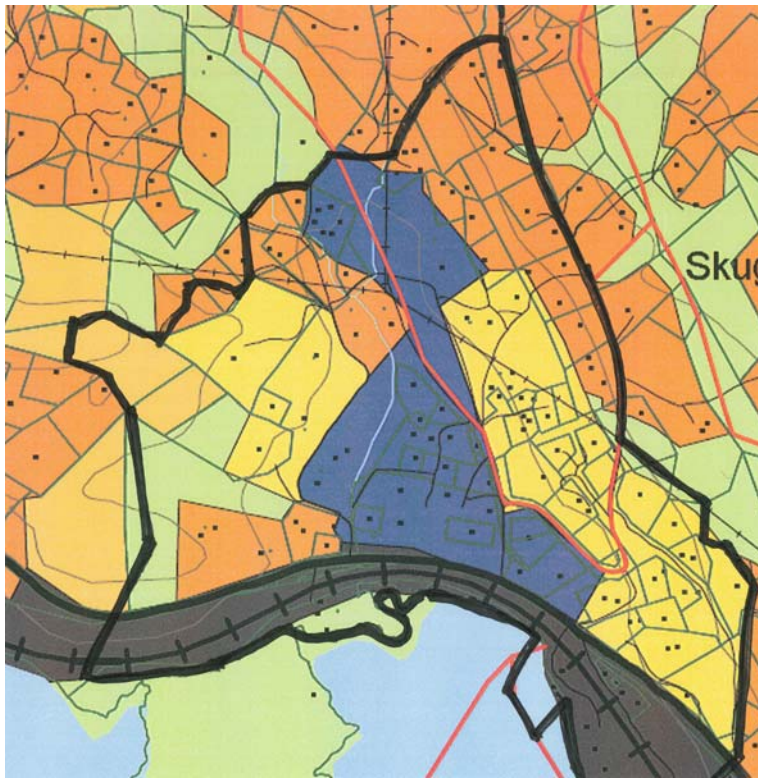
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- NTP 2006-2015 med Handlingsprogram
- Fylkesdelplan for avkjørslar og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud (del 1: overordnede prinsipper og del 2: konkretisering langs riksvegnettet)
- Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging, rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre, europeisk landskapskonvensjon, naturmangfoldsloven og retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442).

### **1.3.2 Planstatus**

#### Kommuneplanens arealdel (2003-2012), vedtatt 18.3.2004

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, turisme/ervert m.m.

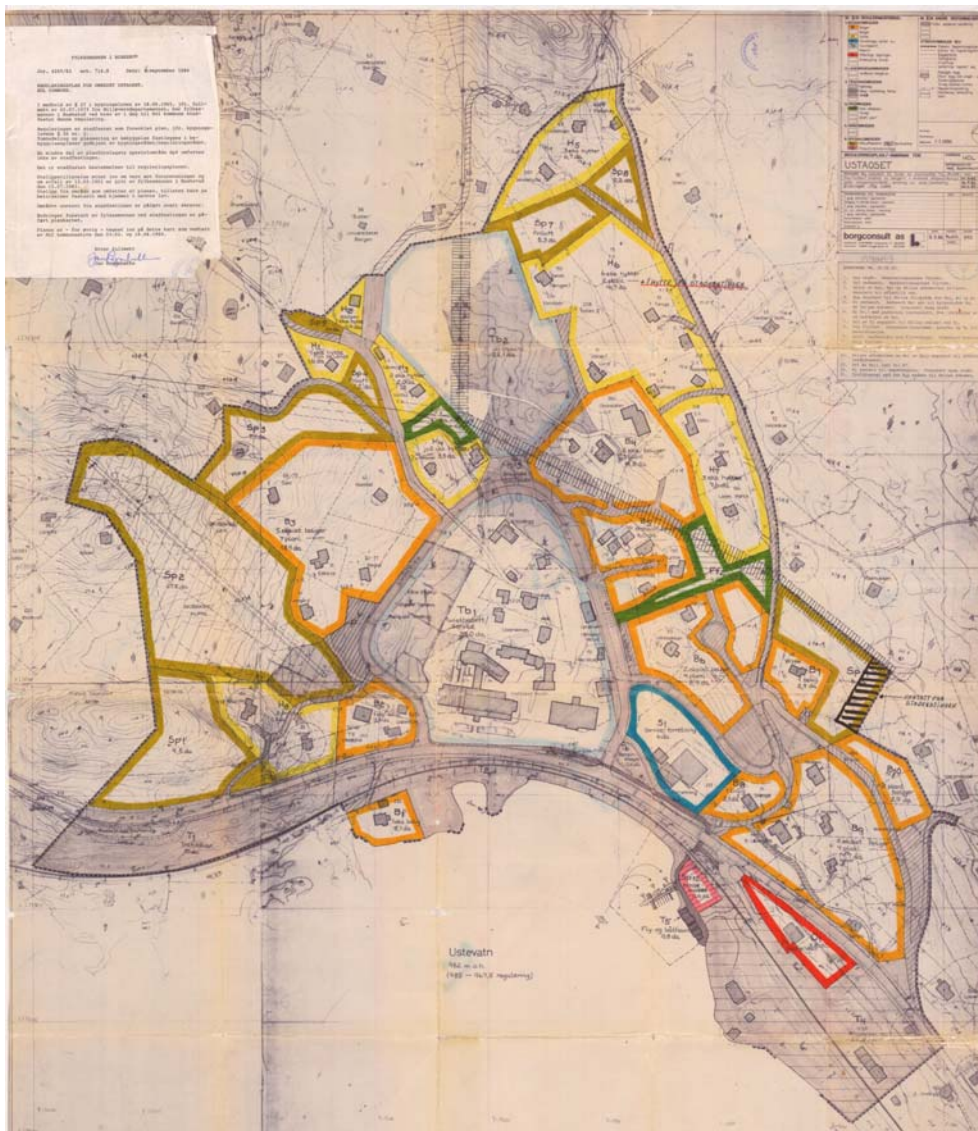
Gjennom vedtak av områderegulering kan kommunestyret fastsette detaljert arealbruk for Ustaoset, alternativt eller for delområder stille krav om detaljregulering.



*Illustrasjonen over viser utsnitt av kommuneplanens arealdel med omriss av gjeldende reguleringsplan.*

Reguleringsplan for Ustaset, vedtatt 06.09.84

Planområdet er avsatt til boliger, hytter, forretninger/kontor, turistbedrift, friluftsområde.



*Gjeldende Reguleringsplan for Ustaset*

#### *Forholdet mellom reguleringsplan og kommuneplan*

Kommuneplan er vedtatt etter reguleringsplan, og i henhold til daværende plan- og bygningslovs § 20-6, annet ledd, er det kommuneplanens formål som er gjeldende:

”Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende”

I kommuneplanens bestemmelser er det imidlertid fastsatt i § 1 Planstatus, annet punktum at ”Gjeldende reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommunedelplaner går foran kommuneplanens arealdel (...)”.

*Arealbruk vedtatt i reguleringsplan er derfor gjeldende/bindende for planområdet. Arealbruk i kommuneplan er retningsgivende og anses som politisk føring for ønsket utvikling av området.*

Bebyggelsesplan for Karivollen vedtatt 27.09.06

Planen er opphavet gjennom vedtak i THU 13.08.08.

Bebyggelsesplan for Karivollen vedtatt 18.10.95



*Utsnitt fra bebyggelsesplan for Karivollen vedtatt 18.10.95*

Det er planarbeidets intensjon å oppheve og fjerne denne bebyggelsesplanen.

Del av bebyggelsesplan for Skarveheia – Vinterparkering ved Osestølen, vedtatt 01.09.99.



### 1.3.3 Pågående planarbeid

#### Kommuneplan for Hol, rullering av kommuneplanens samfunnsdel 2009-2021

Samfunnsdelen av kommuneplan er for tiden under rullering. Arbeidet med rullering av arealdelen av kommuneplan kan komme til å gi føringer for reguleringsplanleggingen på Ustaoset.

#### Reguleringsplan for 52/282, 37 og 39, Ustaoset

Området ligger vest for Ustaoset, men tangerer den aktuelle planen fra 1984. Planforslaget har vært på offentlig ettersyn og har vært 2. gangs behandlet i teknisk hovedutvalg i august 2010. Kommunestyrebehandling høsten 2010.

#### Reguleringsplan for Skarveheia

Området ligger i li-sia ovafor Ustaoset og berører den aktuelle planen fra 1984. Planoppstart er varslet, men det er pt ikke innsendt forslag til detaljregulering til kommunen.



## 2. PLANPROSESS MED FREMDRIFT OG DELTAKERE

### 2.1 Utgangspunktet for arbeidet med områderegulering

Over tid vokst frem en forståelse blant lokale og regionale aktører at plangrunnlaget fra 1984 må oppdateres. Uten oppdatert grunnlag blir det mye dispensasjonssøknader, avvik fra plan, uoversiktlig situasjon og økt konfliktnivå.

### 2.2 Planprosess videre

Hol kommune legger en planprosess med to hovedfaser - utarbeidelse av planprogram og områderegulering. Med selve arbeidet og krav til frister vil dette gi en planprosess som vil ta minimum 1,5 år. I løpet av prosessen kan det skje uforutsette hendelser som funn av kulturminner, varsel om innsigelse fra Vegvesenet eller Fylkesmann eller annet som forsinker prosessen. Det er derfor vurdert som sannsynlig at plansaken kan ta noe lengre tid og *tidsanslag er derfor satt med et større slingringsmonn.*

Det er valgt å benytte planprogram som verktøy i planarbeidet for å bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet. Ved administrasjonens saksfremstilling til vedtak av endelig planprogram, vil det derfor fremmes forslag om sterke politiske føringer for reguleringsplanarbeid i saksfremstillingen – med vedtak om valg av formål og ønsket alternativ til utvikling som skal videreføres i reguleringsplan.

### 2.3 Valg av reguleringsform

Reguleringsplanen utarbeides i kommunal regi som områderegulering, jf. Plan- og bygningslovens § 12-2. Det vil være aktuelt å stille krav om detaljregulering (tilsvarende tidligere bebyggelsesplan) for delområder innenfor planen. I andre områder vil områdereguleringen gi avklaringer som gjør det aktuelt å gå rett på ramme/igangsettningstiltak for gjennomføring av tiltak.

### 2.4 Deltagere

Planprogram og plan er forutsatt utarbeidet av planavdelingen i Hol kommune, om nødvendig ved innleid bistand. Vedtak av planprogram og reguleringsplan fattes av Teknisk hovedutvalg og Kommunestyret i Hol.

### 3. MEDVIRKNING

Den formelle saksgangen sikrer medvirkning gjennom lovfestede høringer og offentlig ettersyn. Alle innkomne uttalelser vil bli tatt med videre i prosessen. Direkte berørte grupper som grunneiere/rettighetshavere vil i tillegg til kommunalt og statlige myndigheter, interesseorganisasjoner og faginstanser få tilsendt plandokumenter for uttalelse. Alle dokumenter vil være tilgjengelig for andre interesserte på annonserte steder. Politisk medvirkning begrenses til formelle behandlinger.

Innspill fra planprogramfasen tas med videre i arbeidet med reguleringsplanen. I denne fasen vil det være dialog med ulike parter som grunneier og interne avklaringer i kommunen. Etter forslag er behandlet i teknisk hovedutvalg (THU), legges forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn. Det vil da være mulig for allmennheten å gi kommentarer og innspill til planforslaget. Planforslag med eventuelle endringer vil så bli lagt frem for endelig politisk vedtak av plan.

#### 3.1 Utvidet medvirkningsprosess med interesser på Ustaoset

Hol kommune ønsker å opprette et brukerforum i tilknytning til planarbeidet. Begrunnelsen for dette er at Ustaoset er et komplekst område der det er viktig å få frem mye lokal kunnskap, det er ulike og sterke interesser knyttet til området og prosess og resultat har behov for en sterk forankring. Hol kommune mener dette vil ivaretas gjennom en åpen og styrt dialog gjennom planarbeidet. Det er sentralt at interessegruppene selv finner frem til hvem som skal representere dem.

Følgende grupper og antall inviteres til brukerforum:

- o 1 repr. fra hotellet.
- o 1 repr. for leilighetseierne i hotellområdet.
- o 1 repr. fra Usta eiendom.
- o 2 repr. fra øvrige grunneiere og næringsdrivende.
- o 2 repr. fra Ustaoset vel.

Ved behov utvides gruppen med: Halling renovasjon, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Buskerud, Geilo idrettslag/Skarverennet, Ustaoset avløp as.

Brukerforum er ikke et voteringsforum. Brukerforum skal være bredt sammensatt og favne flest mulig av interessegruppene på Ustaoset. Representanter i brukerforum oppfordres til å informere og involvere de interessene de representerer. Forumet skal bringe frem kunnskap om Ustaoset, drøfte aktuelle tema og løsninger og bistå Hol kommune med å skape interesse for planarbeidet og Ustaoset fremtid. Brukerforum skal tidlig i planarbeidet involveres i realistisk fremdriftsplanlegging og utarbeidelse av 2-3 alternative scenarier for utviklingen på Ustaoset.

### 4. SENTRALE TEMA I PLANARBEIDET

#### 4.1 Om tema og arealbruksformål i planarbeid

##### 4.1.1 Fritidsbebyggelse og/eller næringsdrift

Planen må fastlegge hvor det skal kunne bygges fritidsboliger og hvor det skal kunne utvikles næringsvirksomhet knyttet til handel, utleie, hotell og lignende. Rammer for utvikling av turisme og lokalt næringsliv er tema som må drøftes i plandokumentene.

Utbyggingsmuligheter må avstemmes mot vanntilgang, se 4.1.4.

Volumoppbygging og etasjetall i ulike deler av området må drøftes og fastlegges, i det minste for områder hvor det ikke blir krav om detaljregulering. Materialbruk bør vurderes og angis primært som retningslinje til planen.

#### **4.1.2 Grenser mellom fritidsboliger og boliger**

Planen bør søke å finne klare område-avgrensninger mellom fritidsboliger og boliger, men avvik fra slike klare avgrensninger vil trolig forekomme, bl.a. der for enkelte eksisterende boliger.

#### **4.1.3 Parkering**

Parkeringskrav til ulike formål må fastlegges i planen. Mulige felles parkeringsløsninger må utredes og fastlegges i planen.

#### **4.1.4 Vann- og avløp, brannvann**

Området rommer særlige utfordringer knyttet til vannløsninger. Behov for egen vannforsyningsplan eller utredning av løsninger for vannforsyning må skje parallelt med reguleringsarbeidet.

Utbyggingsmuligheter må avstemmes mot vanntilgang. Nye utbygginger må påvente pålagt tilknytning til godkjent avløp.

#### **4.1.5 Forholdet til riksvei og jernbane**

Planen må gi rammer for utbedring av vegger, adkomster og kryss, oppgradering av RV 7 og tilgrensende arealer. Planen må også gi rammer for gatebruken på Ustaoset, selv om plannivået ikke tilsier at dette neppe blir detaljert regulert nå. Planen bør legge opp til å forbedre tilgjengelighet og sikkerhet tilknyttet jernbanen.

#### **4.1.6 Skarverennets status og behov**

Arealbehov og funksjonsinnplassering i forbindelse med gjennomføring av Skarverennet og event. andre tradisjonelle og stedsidentitetsskapende arrangementer på Ustaoset må belyses og avklares i planen.

#### **4.1.7 Finansiering av tiltak i planen - utbyggingsavtaler**

Jfr. kommuneplanen om utbyggingsavtaler og prinsippvedtak om samme, se vedlagte prinsippvedtak av 13.12.07.

#### **4.1.8 Annet**

Planen må drøfte opplegg for søppelhåndtering med event. felles innsamlingssteder. Behovet for gjenbruksstasjon må belyses og om nødvendig fastlegges i planen. Behovet for areal til snødeponering må drøftes og om nødvendig fastlegges i planen.

Naturkvaliteter og biologisk mangfold vil være et annet aktuelt tema.

Tiltak knyttet til kollektive transportmidler, miljøvennlige energiløsninger, leke- og oppholdsarealer, universell utforming, ivaretagelse av grøntstruktur og landskap/siktlinjer, vassdrag og vassdragsrelatert fare og ivaretagelse av eksisterende bebyggelse må vurderes som del av planarbeidet. Ustaosets rolle i nasjonalpark-kommunen Hol bør drøftes og avklares.

## 5. UTREDNINGS- OG KUNNSKAPSBEHOV

### 5.1 Konsekvensutredning

Reguleringsplanen er ikke vurdert å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og derfor ikke påkrevet i henhold til plan- og bygningslovens (ny plandel) § 4-2, annet ledd. Det anses at konsekvenser blir tilstrekkelig belyst i forbindelse med utarbeidelse av planprogram og i reguleringsplanarbeidet.

### 5.2 Reguleringsplan

Følgende er ikke vurdert som nødvendig kunnskap for vedtak av planprogram, men vil bli vurdert i reguleringsfasen når vedtak om ønsket alternativ til utvikling foreligger.

- Risiko- og sårbarhetsanalyse er pålagt gjennomført
- Kulturminner og bevaringsspørsmål
- Grunnforhold
- Kommunalteknikk, vann, avløp, brannvann.
- Trafikkløsninger, adkomst og parkering
- Trafikkvurdering inkludert trafiksikkerhet og forhold til kryss der trafikken kommer ut på Riksvei
- Støyforhold