

OMRÅDEREGULERING FOR USTAASET SENTRUM PLANBESKRIVELSE

Oppdragsnr.: 1100475J
 Oppdragsnavn: Områderegulering for Ustaaset sentrum
 Dokument nr.: -
 Filnavn: 20130314_planbeskrivelse Ustaaset

Revisjon	00	01	02	03
Dato	2011-08-15	2011-11-28	2011-12-21	2013-03-14
Utarbeidet av	Jovosl/jbiosl	Jørgen Biørn	Jørgen Biørn	Karin Holen
Kontrollert av	Hanne Mo Østgren	Jostein Øverby	Jostein Øverby	Jørgen Biørn
Godkjent av	Lars Syrstad	Lars Syrstad	Liv Juchelka	Jostein Øverby
Beskrivelse	Planbeskrivelse - områderegulering for Ustaaset sentrum	Planbeskrivelse - områderegulering for Ustaaset sentrum	Planbeskrivelse - områderegulering for Ustaaset sentrum	Planbeskrivelse - områderegulering for Ustaaset sentrum

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
00	2011-08-15	Utkast til planbeskrivelse
01	2011-11-28	Revidert utkast planbeskrivelse
02	2011-12-21	Revidert planbeskrivelse etter utsatt sak
03	2013-03-14	Rev. planbeskrivelse ihht vedtak ved ny 1.gangs behandling 13.02.2013
04		

INNHold

1.	INNLEDNING.....	6
1.1	Bakgrunn	6
1.2	Hensikten med planforslaget	6
1.3	Planavgrensning	6
2.	PLANPROSESSEN	8
2.1	Vedtak av planprogram og varsel om oppstart.....	8
2.2	Områderegulering	8
2.2.1	1. gangs behandling	8
2.2.2	Fornytt 1. gangs behandling	8
3.	EKSISTERENDE PLANER OG FØRINGER	9
3.1	Kommuneplanens arealdel (2003-2012), vedtatt 18.3.2004	9
3.2	Kommuneplanens arealdel (2011-2023), under utarbeidelse	9
3.3	Gjeldende regulering	9
3.4	Rikspolitiske retningslinjer/Statlige planretningslinjer	10
3.4.1	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging	10
3.4.2	Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre	10
3.4.3	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge	10
3.4.4	Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging	11
3.4.5	Nasjonal Transportplan 2010-2019 med handlingsprogram	11
3.4.6	Universell utforming	11
3.4.7	Den europeiske landskapskonvensjonen	11
3.4.8	Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.juni 2009	11
3.5	Regionale og kommunale planer	12
3.6	Tilgrensende reguleringsplaner	12
3.7	Pågående planarbeid	13
4.	DAGENS SITUASJON - BESKRIVELSE AV OMRÅDET	14
4.1	Planområdet med omkringliggende arealer.....	14
4.2	Eierforhold	14
4.3	Bebyggelse	14
4.4	Landskap	14
4.5	Nærmiljø og friluftsliv	15
4.6	Offentlig og privat service	16
4.7	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
4.8	Naturmiljø.....	16
4.9	Teknisk infrastruktur	18
4.10	Trafikkforhold	18
4.11	Jernbane.....	18
4.12	Støy	18

4.13	Risiko og sårbarhet	19
5.	UTREDNINGER AV SENTRALE TEMA	20
5.1	GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP	21
5.1.1	Dagens situasjon	21
5.1.2	Særegne landskapstrekk.....	21
5.1.3	Områder for lek/opphold/friluftaktiviteter	22
5.1.4	Tilleggsvurdering av landskapsforhold.....	23
5.2	SKARVERENNET	26
5.2.1	Bakgrunn	26
5.2.2	Mulig løsningsforslag	26
5.2.3	Alternativer for sikring av skarverennstrasé.....	26
5.3	NASJONALPARK-KOMMUNEN HOL	28
5.4	KOMMUNALTEKNIKK (Vann og avløp)	29
5.4.1	Eksisterende vann- og avløpssystem	29
5.4.2	Brannberedskap.....	29
5.4.3	Konsekvenser for utvikling av Ustaoset.....	30
5.4.4	Videre utbygging av VA- systemet på Ustaoset	30
5.5	TRAFIKK-ANALYSE	31
5.5.1	Dagens situasjon	31
5.5.2	Konsekvenser av fremtidig utvikling og nyskapt trafikk.....	33
6.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	36
6.1	Arealbruk og reguleringsformål	36
6.2	Arealoppgave	36
6.3	Byggegrenser	37
6.4	Bygeområder.....	40
6.4.1	Ny bebyggelse.....	40
6.4.2	Utnyttelse	40
6.4.3	Møne og gesimshøyde	41
6.4.4	Takvinkler og takform.....	42
6.4.5	Arkitektur/krav til estetisk utforming	42
6.4.6	Terrengtilpasning	42
6.4.7	Krav til detaljregulering	42
6.4.8	Krav til utomhusplan	43
6.5	Område for Landbruk, natur og friluft	43
6.6	Landskap og grønnsstruktur.....	43
6.7	Teknisk infrastruktur	43
6.7.1	Vei og trafikkforhold	43
6.7.2	Parkering	44
6.7.3	Vann og avløp	44
6.7.4	Brannvann	44
6.7.5	Energi.....	44
6.8	Jernbane.....	45
6.9	Spesielle hensyn og ivaretagelse av viktige verdier	45
6.9.1	Kulturminner	45
6.9.2	Støy	46
6.9.3	Universell utforming	46
6.9.4	Barn og unge.....	46
6.9.5	Miljøhensyn og vassdrag	46
6.9.6	Samfunnsikkerhet og beredskap	46
7.	DRØFTELSE AV FORSLAGET	47
7.1	Overordnede og lokale perspektiver på Ustaosets utvikling	47

7.2	Ustaosets kvaliteter.....	48
7.3	Vurdering av ulike sentrale tema i planforslaget.....	48
7.3.1	Nye utbyggingsrammer for eksisterende og ny hyttebebyggelse	48
7.3.2	Omfanget av ny bebyggelse sentralt på Ustaoset	49
7.3.3	Vei, trafikk og trafikksikkerhet	50
7.3.4	Grønnstruktur, skiløyper og lekeområder	50
8.	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	51
9.	FREMDRIFT	52
9.1	Videre saksgang	52
10.	VEDLEGG	53

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

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 utviklingsønsker, 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. Det ble for 3-5 år siden jobbet i privat regi med et helhetlig planforslag for Ustaoset. Av ulike grunner førte ikke dette frem til planvedtak

Hol kommune valgte i 2010 å igangsette et planarbeid i egen regi. Hol kommune har engasjert Rambøll Norge AS til å utarbeide et planforslag. Planprogrammet ble vedtatt av Hol kommunestyre 30.09.10 og avklarte overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet. Dette ga føringer for hvordan planarbeidet skulle gjennomføres, bl.a. med etablering av et brukerforum.

Reguleringsplanen er utarbeidet i kommunal regi som områderegulering, jf. Plan- og bygningslovens § 12-2. Reguleringsplanen er ikke vurdert å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og en formell konsekvensutredning er 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.

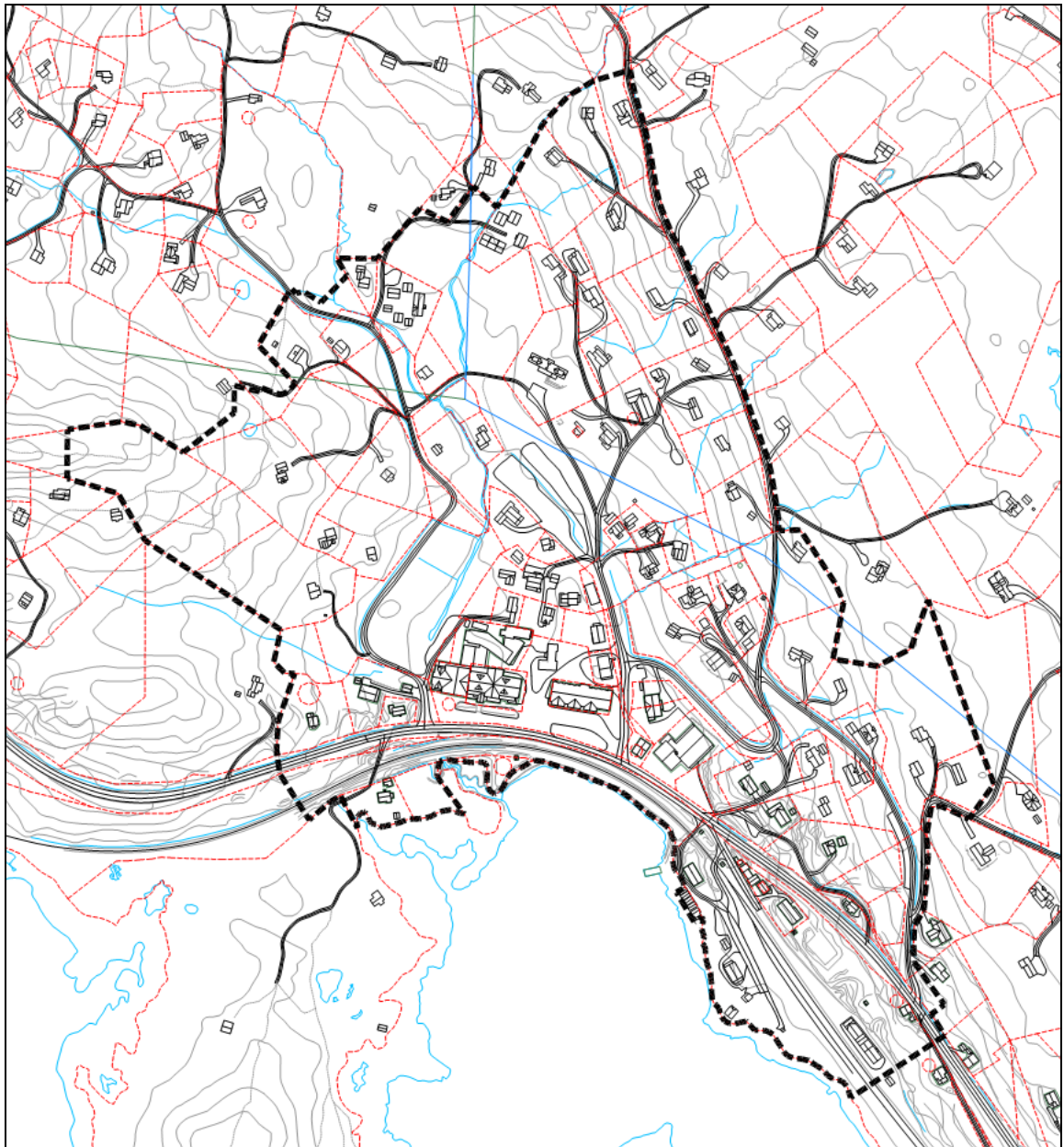
Endelig planvedtak er forventet i løpet av høsten 2013.

1.2 Hensikten med planforslaget

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

1.3 Planavgrensning

Planavgrensning er foreslått satt tilsvarende gjeldende reguleringsplan fra 1984. Gjennom arbeidet med planprogram ble det besluttet å utvide reguleringsområdet til å omfatte hele gnr./bnr. 52/85. "Reguleringsplan for eiendom 52/281 og 52/37, 39, Ustaoset" (vest for Ustaoset sentrum) ble vedtatt av Hol kommunestyre 30.9.10 og inngår derfor ikke i områdereguleringen.



Figur 1 Planområdets avgrensning er vist i kartet med stiptet linje.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Vedtak av planprogram og varsel om oppstart

Planprogram for Ustaoset sentrum ble vedtatt av kommunestyret den 30.9.2010. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble varslet med brev og annonse i Hallingdølen den 15.10.2010, samtidig som det ble orientert om vedtatt planprogram. Det kom inn 5 merknader ved varsel om oppstart (se vedlegg C1).

2.2 Områderegulering

Etter vedtatt planprogram engasjerte kommunen Rambøll Norge AS til å utarbeide planforslag.

Det har vært lagt opp til en tidlig og bred medvirkningsprosess. I tillegg til den lovformelle prosessen, var det allerede fra utarbeidelsen av planprogrammet kontakt med de interesser som senere utpekte representanter til brukerforum. Ved oppstart av regulering opprettet Hol kommune et eget brukerforum som ble engasjert i prosessen. Brukerforumet var aktivt i 2011 og hadde tre dagsamlinger på Ustaoset inkludert befaring med Utvalg for plan og utvikling i Hol kommune. Brukerforum og andre interesser ga flere ganger innspill frem mot planforslaget som ble lagt frem til 1.gangs behandling i januar 2012 (se vedlegg for mer detaljert beskrivelse av arbeidet med brukerforum, inkludert innspill fra disse og andre interessenter med kommentarer).

Et omfattende drøftingsnotat ble presentert for og diskutert med det administrative, tverretatlig planforum i Hol kommune i midten av oktober 2011.

2.2.1 1. gangs behandling

Områderegulering med plankart, datert 5.12.2011, planbestemmelser, datert 24.01.2012 og planbeskrivelse datert 28.11.2011 ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn etter politisk behandling i Utvalg for plan og utvikling 11.01.2012. Vedtak ble varslet med brev og annonse i Hallingdølen, høringsperioden satt til 26.01.2012 til 12.03.2012.

2.2.2 Fornyet 1. gangs behandling

I løpet av utlegging til offentlig ettersyn mottok kommunen tre innsigelser og 30 merknader fra grunneiere og andre berørte parter. Administrasjonen jobbet sommeren og høsten 2012 med Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Jernbaneverket og Statens vegvesen for å løse innsigelser .

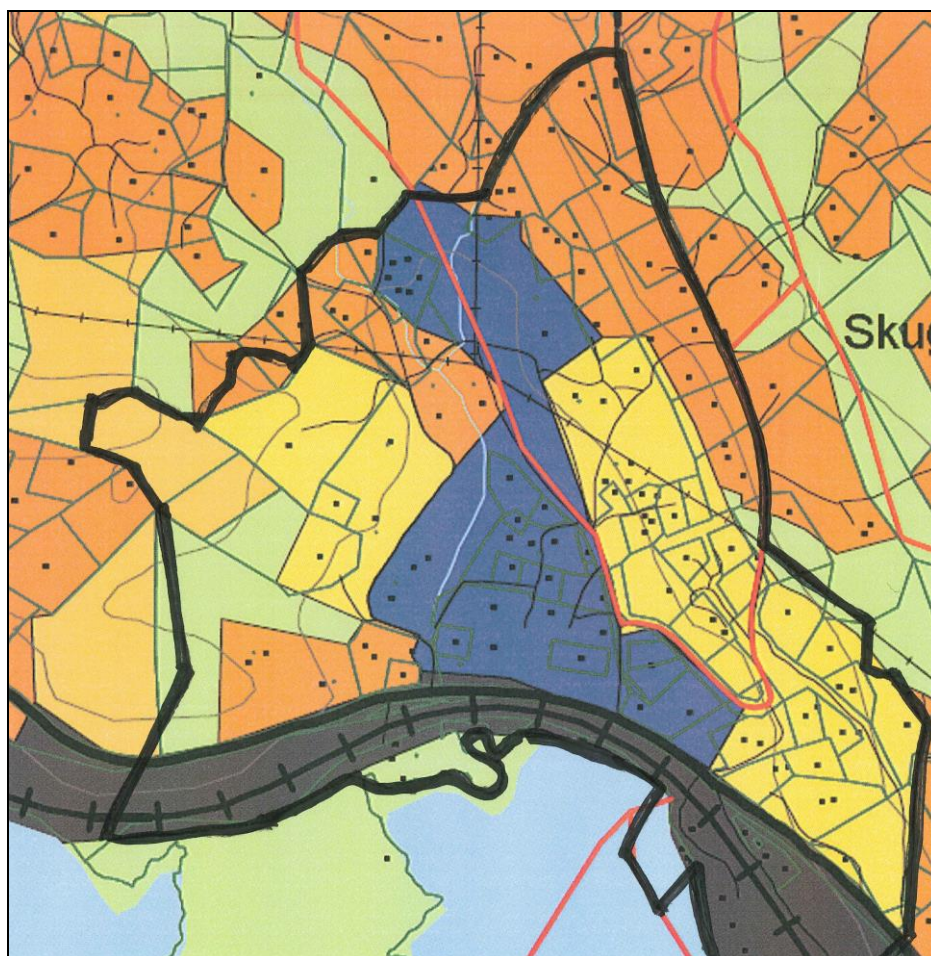
Løsninger på innsigelsene ga samlet sett endringer i planforslaget som innebar at det var nødvendig med et nytt offentlig ettersyn. I forbindelse med dette, valgte administrasjonen også å benytte anledningen til å høre en del synspunkter fra private aktører som ble spilt inn ved offentlig ettersyn våren 2012 (se vedlegg C3 for sammendrag av mottatte merknader). Ved å fremme saken til ny første gangsbehandling, gis alle parter rett til gjennomsyn av de endringene som foreslås. Ved gjennomføring av to offentlige ettersyn i saken medfører dette også en økt involveringsmulighet for sakens parter. En områderegulering som omfatter en rekke grunneiendommer med ulike eiere vil kunne skape uenighet om fremtidig bruk og utvikling. Planarbeidet har bragt til overflaten interessenmotsetninger i med hensyn til arealutnyttelse, bygningshøyder og plan- og rekkefølgekrav.

Utvalg for plan og utvikling behandlet revidert planforslag den 13.2.2013, sak 5/13, og vedtok å sende områdeplan for Ustaoset med plankart, planbestemmelser og tilhørende planbeskrivelse ut på offentlig ettersyn.

3. EKSISTERENDE PLANER OG FØRINGER

3.1 Kommuneplanens arealdel (2003-2012), vedtatt 18.3.2004

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, turisme/erverv m.m. Gjennom vedtak av områderegulering kan kommunestyret fastsette detaljert arealbruk for Ustaoset, alternativt eller for delområder stille krav om detaljregulering. Gjeldende kommuneplan er under revisjon.



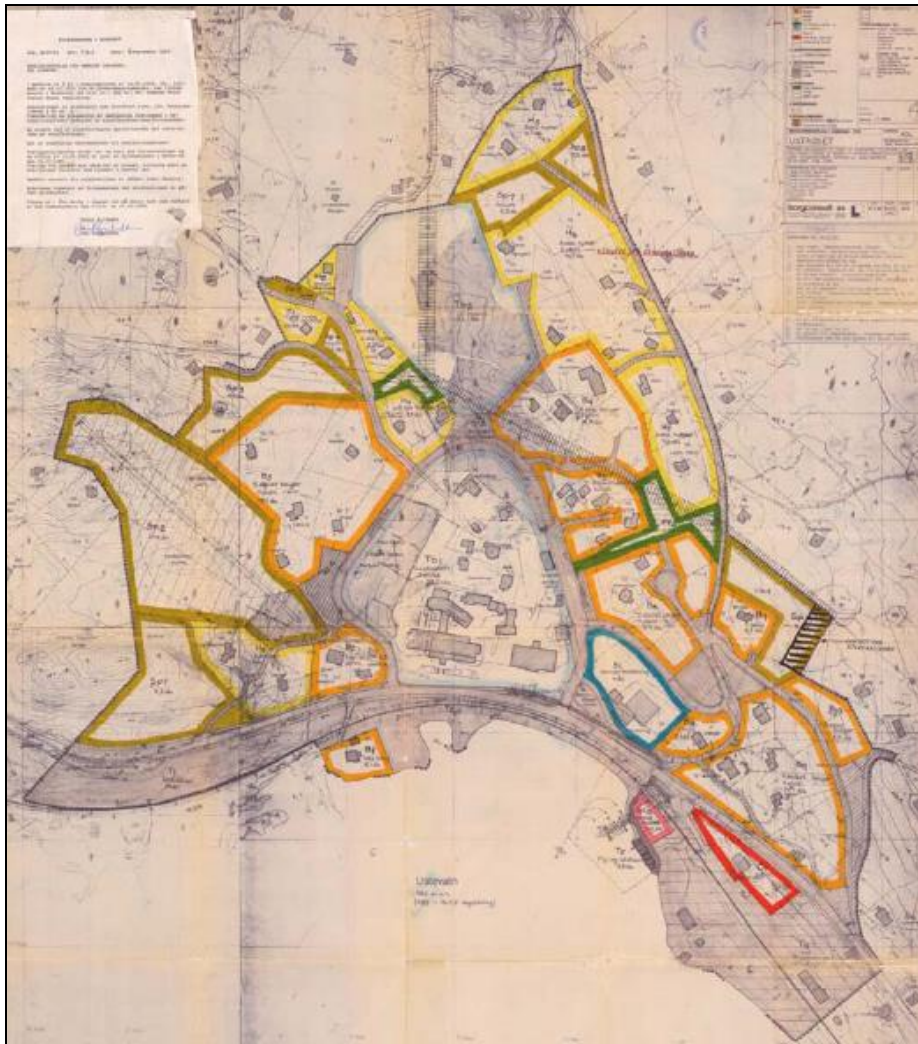
Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel med omriss av gjeldende reguleringsplan.

3.2 Kommuneplanens arealdel (2011-2023), under utarbeidelse

Planoppstart ble kunngjort i Hallingdølen i 4.12.10, forlag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samme dag. Hol kommunestyre vedtok planprogram for arbeidet med arealdelen 2011-2023 i møte den 31.3.11. Forslag til områderegulering for Ustaoset sentrum vil samkjøres med kommuneplanens arealdel da begge planforslagene er under utarbeidelse.

3.3 Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Ustaoset sentrum, vedtatt 6.9.84 er gjeldende reguleringsplan. Planen er utdatert i forhold til eksisterende arealbruk.



Figur 3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Ustaoset, vedtatt 6.9.84.

3.4 Rikspolitiske retningslinjer/Statlige planretningslinjer

3.4.1 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4.9.09, er førende for planleggingen i kommunene, og skal sikre reduksjon av klimagassutslipp og en mer effektiv energibruk.

Planretningslinjen skal legges til grunn når kommunale organer treffer enkeltvedtak etter Plan- og bygningsloven. Dersom planforslaget berører natur skal naturmangfoldlovens mål, undersøkelses- og dokumentasjonsprinsipper og bestemmelser legges til grunn.

3.4.2 Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre, fastsatt 27.6.08. Planforslaget vil ikke berøres av rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre.

3.4.3 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Forslag til områderegulering for Ustaoset sentrum vil omfattes av RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Rundskriv T-2/2008, Om barn og planlegging, er en utdypende forklaring til retningslinjene samt veiledning. Planforslaget vil hensynta barn og unges interesser

ved å avsette områder for utendørsaktivitet sommer og vinterstid og sikre et sti og løypenett fra sentrum og ut i fjellet. I tillegg er det i planleggingen et fokus på å øke trafiksikkerheten og bedre forholdene for myke trafikanter.

3.4.4 Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging

Planforslaget omfattes av RPR for areal- og transportplanlegging. Hensikten med samordnet areal og transportplanlegging er å oppnå en bedre samhandling mellom arealplanlegging og transportplanlegging.

Tilrettelegging for at Ustaoset skal være attraktivt målpunkt for togreisende (hyttefolk, turister og andre) gjenspeiles i deler av planleggingen.

3.4.5 Nasjonal Transportplan 2010-2019 med handlingsprogram

Rv 7 er omtalt i Nasjonal transportplan som en viktig forbindelse mellom Oslo og Bergen. Tiltak på vegstrekningen er imidlertid ikke aktuelt i eller rundt planområdet. Det kan ventes noe trafikkøkning når Hardangerbroen er ferdigstilt og forbindelsen Oslo - Bergen via Hardangervidda styrkes.

3.4.6 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming legges til grunn i planleggingen av forslag til områderegulering for Ustaoset sentrum. Dette omfatter hovedføringer for etablering av ny bebyggelse, utearealer og transportinfrastruktur.

3.4.7 Den europeiske landskapskonvensjonen

Konvensjonen parter erkjenner at kvalitet og mangfold i landskapet er en ressurs og formålet med konvensjonen er å verne, forvalte og planlegge landskap. Den trådte i kraft 1.3.2004. Konvensjonen omfavner alle typer landskap; by- og bygdelandskap, kyst og fjelllandskap av ulik kvalitet, hverdagslandskap og særlig verdifulle landskap. Konvensjonen søker blant annet en bevisstgjørelse av landskapets sosiale, kulturelle, økonomiske og miljømessige betydning og omgivelsenes rolle for folks livskvalitet og identitet. Partene merker at landskapet av ulike årsaker og i ulik fart endrer seg og ønsker å imøtekomme folks ønske om å kunne oppleve verdifulle landskap og aktiv medvirke til utvikling. Den vektlegger også hver enkeltpersons rettigheter og ansvar ved vern, forvaltning og planlegging av omgivelsene våre.

Områdeplan for Ustaoset omfatter et visuelt åpent og eksponert høyfjellslandskap der endringer vil ha stor synlighet. Landskapskvalitetene må sies å være en svært viktig faktor og gode visuelle kvaliteter et premiss for utvikling av området. Planen skal tilrettelegge både for gode hverdagsomgivelser for lokale beboere, samtidig sin Ustaosets landskap og særegne visuelle og bruksmessige kvaliteter er knyttet til rekreasjon og friluftsliv, er viktig for lokale og tilreisende, for lokal sysselsetting og økonomi. Stedets visuelle og bruksmessige kvaliteter er det mange i Ustaoset som lever av i dag og skal leve av fremover.

Det har i planarbeidet blitt jobbet med å identifisere dagens kvaliteter som søkes beholdt, og hvordan man kan tilrettelegge for utvikling med hensyn til landskapsbilde og grønstruktur.

3.4.8 Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.juni 2009

Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen etter flere lover ved å gi felles mål og prinsipper. Lovens §§ 8 og 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving

av offentlig myndighet. Vurderingene som gjøres skal fremgå jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må skaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskaplig kunnskap om arters bestandsituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger.

§ 9 Føre- var prinsippet

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.

Eksisterende vegetasjon er kartlagt, og konsekvensene for naturmangfoldet er beskrevet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller blir utsatt for.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver har bekostet de tiltak som er gjennomført i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. I den videre byggesaken og gjennomføringen av tiltaket vil tiltakshaver være ansvarlig for å oppfylle kravene som stilles i reguleringsplanen og i henhold til gjeldende lovverk.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

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

Utbyggingen av planområdet vil gjennomføres i henhold til kravene til tiltaksplaner for fjerning av forurenset grunn og i henhold til forslaget til reguleringsbestemmelser.

3.5 Regionale og kommunale planer

Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrensler langs riksvegnettet i Buskerud (del 1 - overordnede prinsipper)

Reguleringen forholder seg til fylkesdelplanens overordnede prinsipper.

Hol kommune – Kommunedelplan for stier og løyper (2007-2001)

Sti- og løypeplanen til Hol kommune skal sørge for et tilrettelagt sti- og løypenett til det beste for fastboende og tilreisende. Posisjonen som en ledende norsk reiselivsdestinasjon skal opprettholdes.

Forslag til områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum berøres direkte av kommunedelplan for stier og løyper. Sti- og løypenettet sikres i forslag til reguleringsplan.

3.6 Tilgrensende reguleringsplaner

Reguleringsplan for gnr/bnr 052/037-039 og 052/281 - Ustaoset, vedtatt 30.9.10.

Planområdet ligger nord for riksveg 7, vest for Ustaoset sentrum, og har et omfang på ca 36 daa. Bakgrunnen for reguleringsplanen er ønsket om en utvikling av området med fritidsboliger. Det planlegges oppføring av totalt 4 nye fritidsboliger, planlagt tomtestørrelse ligger mellom 1,2 og 2,2 daa.

3.7 Pågående planarbeid

Kommuneplan for Hol, samfunnsdel 2010 - 2022 er vedtatt 26.8.10.

Reguleringsplan for Skarveheia

Området ligger i li-siden ovenfor Ustaoset og berører den gjeldende reguleringsplanen fra 1984. Planfremmer har innsendt forslag til reguleringsplan. Det innsendte planforslaget er mangelfullt og administrasjonen avventer revidert planforslag før saken kan sendes til 1.gangsbehandling.

4. DAGENS SITUASJON - BESKRIVELSE AV OMRÅDET

4.1 Planområdet med omkringliggende arealer

Ustaoset ligger langs Bergensbanen og RV 7 ved inngangen til Hardangervidda fra øst og ligger ca. 1000 meter over havet. Området består av hotell og leilighetsappartement, butikk, noe bolig og hytter beliggende i snaufjellet bak sentrumsbebyggelsen. I overkant av 1000 fritidsboliger ligger i omlandet til Ustaoset sentrum. Planområdet er på totalt 322 dekar.

4.2 Eierforhold

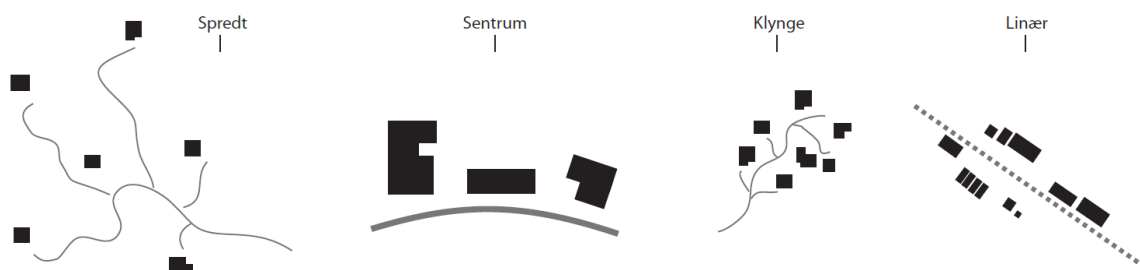
Under følger en oversikt over de største hjemmelshaverne i planområdet. På bakgrunn av det store antallet private eiere av fritidsbebyggelse er disse ikke tatt med her.

- Ustaoset Fjellandsby
- Usta Eiendom AS
- Ustaoset 1001 AS
- Osheim gård AS
- Ustaoset Hotell borettslag
- Jernbaneverket region vest
- Statens vegvesen
- Hol kommune

4.3 Bebyggelse

Planområdet består av flere hovedstrukturer av bebyggelse: Enkelthytter og hus i lisdene og større nærings- og leilighetsbebyggelse/hotell på flata i sentrum.

Hyttene er i hovedsak mindre hytter, de fleste på én etasje og loft. Hyttene ligger relativt spredt i terrenget på vestsiden, mens det på østsiden er noen klyngedannelser med til dels tett bebyggelse.



Figur 4 Prinsipper for bebyggelsesstruktur

Ustaoset sentrum er strekker seg lang riksveien og består i hovedsak av Ustaoset hotell, Ustaoset Apartments og bensinstasjon/dagligvarebutikk. Hotellet skiller seg vesentlig ut fra resterende bebyggelse i størrelse og høyde. Generelt kan man definere fire typer bebyggelsesstruktur: hytter/boliger spredt i terrenget, hytter/boliger i klynger, sentrumsaksen langs riksvegen og bebyggelsen konsentrert langsmed og rundt jernbanestasjonen. Man finner i tillegg en liten rekke med naust i vannkanten, like nedenfor jernbanen.

4.4 Landskap

Ustaoset ligger i et storslagent skålformet landskapsrom, med Hallingskarvet i nord og Hardangervidda i sør.

Ustevatn danner bunnen i denne store "skåla". Fra Ustaoset opplever man kontakt med de omkringliggende fjellene og man har lange, vide siktlinjer til høyfjellsområdet det er en del av. Den sentrale delen av Ustaoset utgjør en mindre "skål" avgrenset av fjellsider i nord, lokale åssider mot øst og vest og sletta med "sentrumsbebyggelsen" som bunnen i landskapsrommet.

Disse to "skålformene" - den store og den lille, utgjør en viktig del av Ustaosets særpreg. Bebyggelsen på Ustaoset består i stor grad av hytter og bolighus av relativt beskjeden skala. Ustaoset er et hytteområde med lange tradisjoner og de fleste hyttene ble etablert for flere tiår siden. Samtidig skiller Ustaoset seg fra en del andre etablerte hytteområder ved at det også bor fastboende her. Hytter og bolighus ligger side ved side. Størstedelen av bebyggelsen ligger rundt på begge sider av den lille skålformen som utgjør det sentrale Ustaoset.

I løpet av over hundre år med fritidsbruk har det imidlertid vokst fram en mer storskala bebyggelse på Ustaoset: Ustaoset hotell, Ustaoset og Hallingskarvet leilighetsapartementer, nærbutikken og bensinstasjonen. Disse er lokalisert langs Riksveg 7, på et relativt konsentrert område. Denne tyngre bebyggelsen er med på å tilføre Ustaoset identitet og fører til at man som tilreisende raskt opplever å være kommet fram til Ustaoset. Stedet skiller seg ut fra de mer spredte hytteområdene som ligger langs riksveien ved å ha en markert "sentrum".

Ustaoset framstår som en slags "fjellandsby", med et konsentrert "sentrum", med spredt bebyggelse i nær tilknytning.

Vegetasjonen på Ustaoset er lav og skrinn og typisk for høyfjellet. Her er gress/ eng, lyng og lav fjellbjørk mest framtrædende. Mangel på høy vegetasjon gjør de bygningsmessige elementene spesielt synlige i landskapet. Ustaosets karakter endrer seg dramatisk gjennom året og stedet bærer preg av skiftene mellom intensiv høysesong og stille lavsesong. Den ulike bruken av infrastrukturen som følger årstidene - lokalveinettet og parkeringsplassene - påvirker opplevelsen og bruken av landskapet. Den visuelle opplevelsen av landskapet preges av bilens mer eller mindre tydelige tilstedeværelse på Ustaoset.

En vinterdag i høysesongen står bilene tett på parkeringsplassene i sentrum, mens sommerstid står parkeringsarealene tomme som store, åpne flater. Skiftet mellom åpne - og vinterstengte veier gir ulike bruksmuligheter som bidrar til å styrke Ustaoset som sted. Prinsippet om ikke å vinterbrøyte lokalvegene og å sette igjen bilen i "sentrum" vinterstid forsterker Ustaosets kvaliteter som fritidsområde i denne årstiden. Skiløypene ligger uforstyrret fra "sentrum" og helt opp til høyfjellet og man kan gå på ski fra hytta til butikken.

Videre utvikling av Ustaoset og hensynet til landskap og grønnstruktur er ytterligere vurdert på side 21, punkt 5.1.

4.5 Nærmiljø og friluftsliv

Ustaoset er et av de mer særegne tettstedene i Hol kommune med en lang turist- og hyttehistorie som strekker seg tilbake til tiden da Bergensbanen ble etablert.

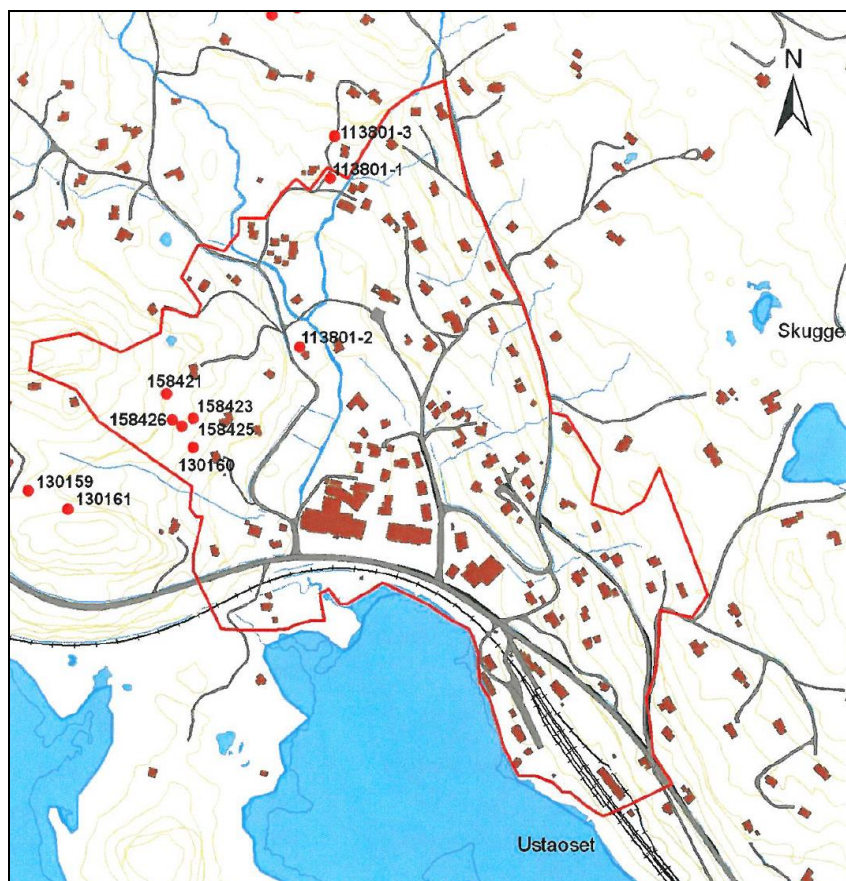
Ustaoset er et av kommunens viktige områder for turisme, friluftsliv og rekreasjon. Ustaoset sentrum fungerer som en inngangsport til områdets sti- og løypenett og Hallingskarvet. Med vedtak om etablering av Hallingskarvet nasjonalpark vil interessen for området og Ustaoset etter all sannsynlighet øke.

4.6 Offentlig og privat service

På Ustaoset er det ingen offentlig servicefunksjoner utenom den generelle tekniske infrastrukturen og kollektivtilbudet som tilbys gjennom Ustaoset stasjon. Av private servicefunksjoner er det et godt overnattingstilbud gjennom de ulike private aktørene på Ustaoset (både leiligheter og hytter), bensinstasjon, kiosk, butikk og restaurant på Ustaoset Hotell. Det tilbys hytteservice og andre servicefunksjoner gjennom private aktører på Ustaoset.

4.7 Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med planarbeidet utførte Buskerud fylkeskommune sommeren 2012 en arkeologisk registrering og kontrollregistrering av automatisk fredete kulturminner. Innenfor planområdet ble fire tidligere kjente kullgroper (113801 1-2 og 130160 1-2) registrert som fortsatt intakte og synlige. Ved registreringsarbeidet ble det i tillegg avdekket fire automatisk fredete nye kullgroper (158421, 158423, 158425 og 158426). Nærmere beskrivelse av registrering finnes i dokumentet «Kulturhistorisk registrering» (Buskerud fylkeskommune, 01.08.2012).



Figur 5 Automatisk fredete kulturminner. Illustrasjon fra Buskerud fylkeskommunes registreringsrapport.

4.8 Naturmiljø

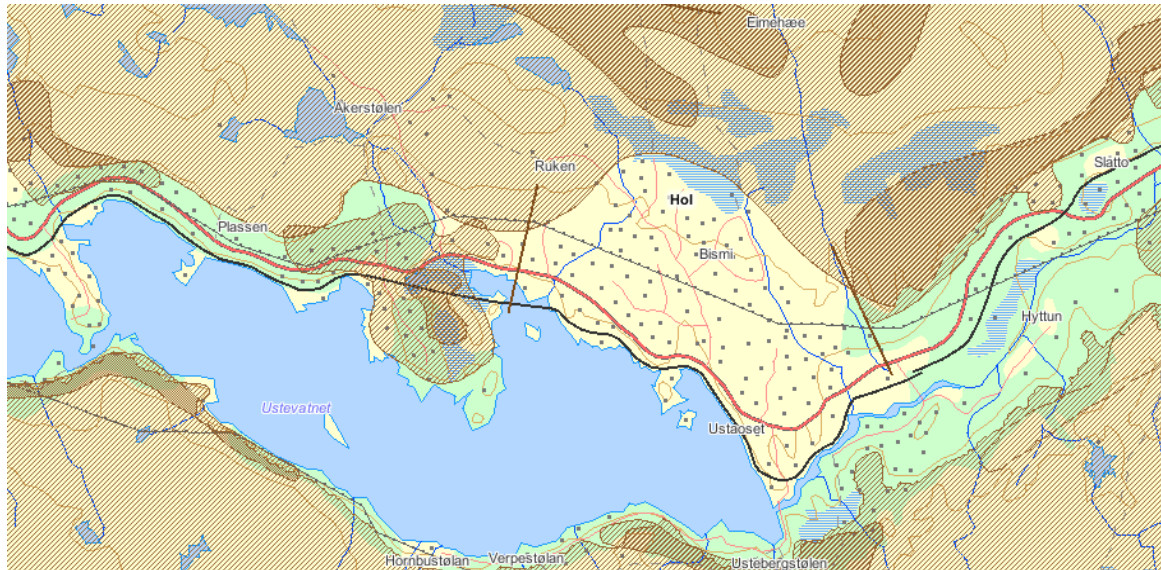
Biologisk mangfold

Rødlistearter - Det er ikke registret rødlistearter – det vil si arter som er utrydningstruet - innefor planområdet. Enkelte fuglearter i kategorien *Nær truet* er imidlertid observert ved Ustevatnet. Disse er fiskemåke, strandsnipe og stær. I samme kategori er også fuglearten dobbeltbekkasin som er observert ved Bismi, like nord for planområdet. Under hekketiden benytter dobbeltbekkasinen rike myrer, ved rik viervegetasjon hvor den kan finne spillplasser.

Dobbeltbekkasinen er derfor den arten som trolig er mest sårbar for inngrep i dette området. (Kilde: Artsdatabanken).

Trekkveier - det er ikke registrert trekkveier for villrein gjennom området. To trekkveier går imidlertid i nord-sør retning på hver side av Ustaoset, ved henholdsvis Ruken og Hovdestølen, slik det er vist i kartet nedenfor.

Villrein - leve- og beiteområdene for villrein (Nordfjella) omkranser Ustaoset og ligger helt i randsonen til bebyggelsen, ca 1 km fra planområdet.



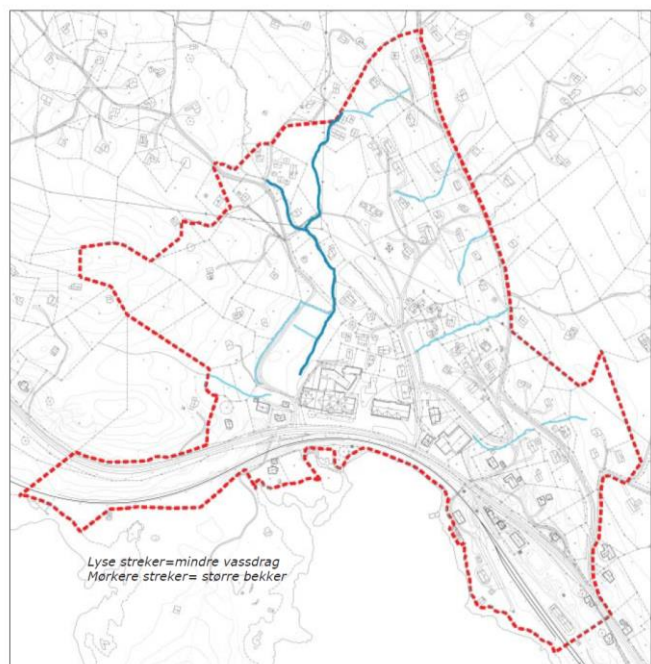
Figur 6 - Leveområder for villrein vist med brun skravur. Kilde: Naturbase

Rype – et svært viktig beiteområde for rype ligger ca 1 km øst for planområdet ved Såbalberget-Gullsteinhovda.

Vassdrag

Det går flere store og små bekker gjennom planområdet. Av disse er det to større bekker som kommer inn fra nord og som går sammen til én bekk ca. 250 m ovenfor sentrum. Bekkene går idag stort sett i åpne grøfter og i kulvert/rør under veiene til fritidsboliger i området. De siste 100 meterne går bekkene i rør under Rv. 7 og jernbanen før den renner ut i Ustevatnet. Det går flere bekkedrag med forgreininger nordøst for sentrum. Disse bekkene er små og vil være tørre store deler av året.

Vassdragene i området har verdi for biologisk mangfold. Det er et tynt løsmassedekke i området, noe som gir et relativt karrig vegetasjonsbilde. Bekkedragene i området gir grunnlag for et noe rikere naturmiljø som skiller seg ut i landskapet og har en lokal verdi for biologisk mangfold. Bekkene, med tilhørende kantsoner, utgjør en blå-grønn struktur som har verdi i en landskapsøkologisk sammenheng.



Figur 7 (nederst forrige side). Hovedbekkeløp gjennom Ustaoset med forgrening i nord vist i mørk farge, de mindre bekkene i lysere blått.

Bekkene har i utgangspunktet funksjon som sprednings-korridorer for planter og dyr fra Ustevatnet og opp til fjellet. Siden hovedbekkeløpet er lukket på flere steder vil imidlertid denne effekten være noe begrenset.

For ytterligere informasjon, se «Vurdering av flomforholdene i Ustaoset sentrum» (Hydrateam, 20.11.2012) og «Naturmiljø og vassdrag» (Rambøll AS, 17.12.2012).

Sårbart høfjellsterreg

Ustaoset ligger på ca. 1000 moh og vegetasjonen i området er sårbar for bruksslitasje, anleggstiltak o.a. Revegetering etter inngrep tar lang tid.

Forurenset grunn

Det er ikke registrert forurensning i grunn eller andre utslipp innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

4.9 Teknisk infrastruktur

Planområdet omfatter deler av riksveg 7 og deler av Bergensbanen, samt internveger, avkjørsler og parkeringsareal og eksisterende ledningsnett for VA og elektro. Se vurderinger knyttet til vann- og avløp side 29, punkt 5.4.

4.10 Trafikkforhold

Tall fra Statens vegvesens vegkart angir at ÅDT på Rv. 7 gjennom Ustaoset ligger i området 1500 kjt/døgn. Tungtrafikkandelen oppgis til 16 %. Det er imidlertid store variasjoner over året, med mer trafikk om sommeren enn om vinteren. Lokalt er det også mye trafikk, spesielt i forbindelse med vinterferie og påskeferie. Se også Trafikkanalyse side 31, punkt 5.5.

4.11 Jernbane

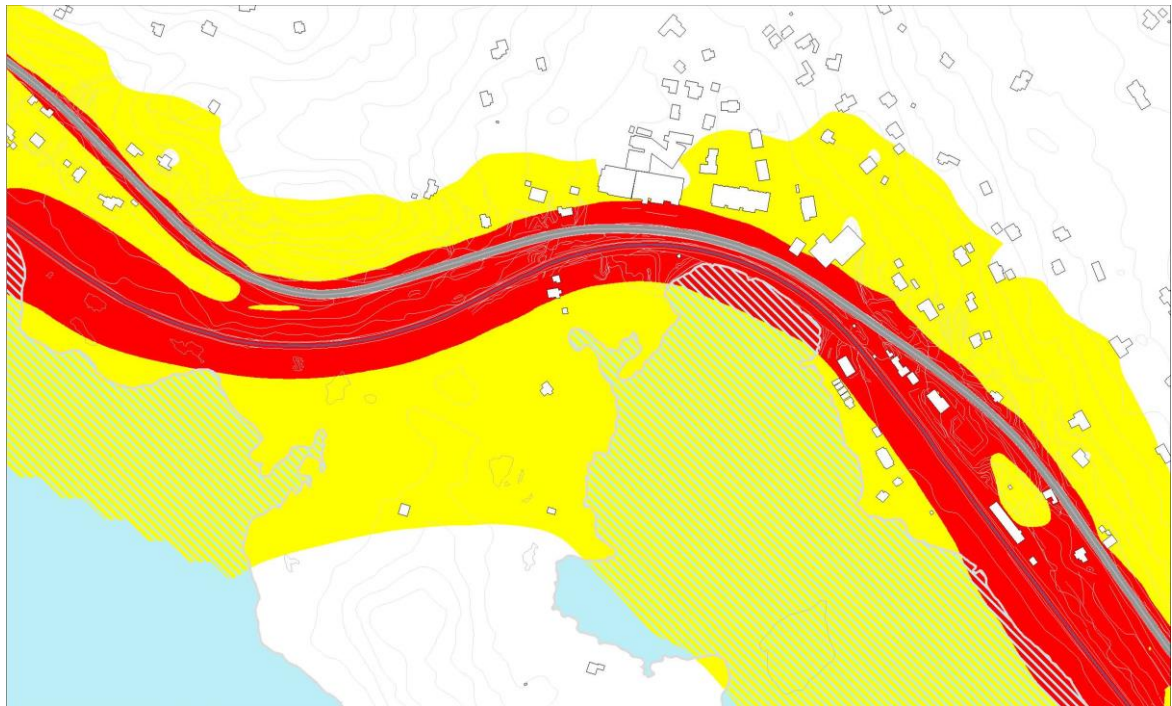
Planområdet omfatter Ustaoset stasjon med tilhørende bygginger og eksisterende jernbanespor. I planområdet er det to planoverganger, en like norvest for stasjonen og en privat planovergang sørvest for hotellet som gir adgang for hytteeier på Buodden

4.12 Støy

Det er utført en støyberegning av støy generert fra Rv 7 og jernbane. Støyberegning er utført etter nordisk metode og med en beregningshøyde på 4 meter. Kartet på neste side viser hvordan arealene og bygningene rundt disse faller i henholdsvis rød og gul sone.

I Miljøvern-departementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012) defineres arealene slik:

- «rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås»
- «gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold»



Figur 8 Støyberegning - utsnitt av støykart

4.13 Risiko og sårbarhet

Se vedlagt Risiko- og sårbarhetsanalyse, revidert 11.3.2013. I forbindelse med planarbeidet er det i tillegg gjort en utvidet vurdering av flomforholdene i Ustaoset sentrum, se eget dokument «Vurdering av flomforholdene i Ustaoset sentrum» (Hydrateam, 20.11.2012) .

5. UTREDNINGER AV SENTRALE TEMA

Ved utarbeidelsen av planforslaget har enkelte tema pekt seg ut som spesielt viktige for å arbeide frem en god planløsning. Disse har derfor blitt utredet nærmere med hensyn til muligheter og begrensninger vurdert opp mot ønsket utvikling.

Dette gjelder særtrekk for Ustaoset og som ønskes bevart og potensielt viderutviklet

- Grønnstruktur og landskap (punkt 5.1)
- Skarverennet (punkt 5.2)
- Nasjonalpark-kommunen Hol (punkt 5.3)

I tillegg er kapasitet på veg og va-anlegg dimensjonerende faktor for utbygging. Det er derfor utført en vurdering av kommunalteknisk anlegg (punkt 5.4) og trafikkanalyse (punkt 5.5) av dagens og fremtidig situasjon.

Temaene har vært drøftet i brukerforum og i tverretattlig planforum i Hol kommune.

Etter første høringsrunde, har det for å kunne løse en innsigelse fra Fylkesmannen, vært gjort nye vurderinger av landskapsforhold og plassering/høyde/volum på ny bebyggelse, med vekt på visuelt sårbare frittliggende fritidsboliger i ytterkant av planforslaget, samt sammenheng i grønnstruktur. Innholdet i den nye vurderingen har ikke vært drøftet i brukerforum og tverretattlig planforum som det resterende innholdet i dette kapitlet, men hører temamessig til avsnittet om Grønnstruktur og landskap. Et sammendrag av utredningen har derfor blitt lagt til punktet 5.1.4. Vurderingen har medført noen endringer i planforslag, blant annet en reduksjon av utbyggingspotensialet for eksisterende hytter.

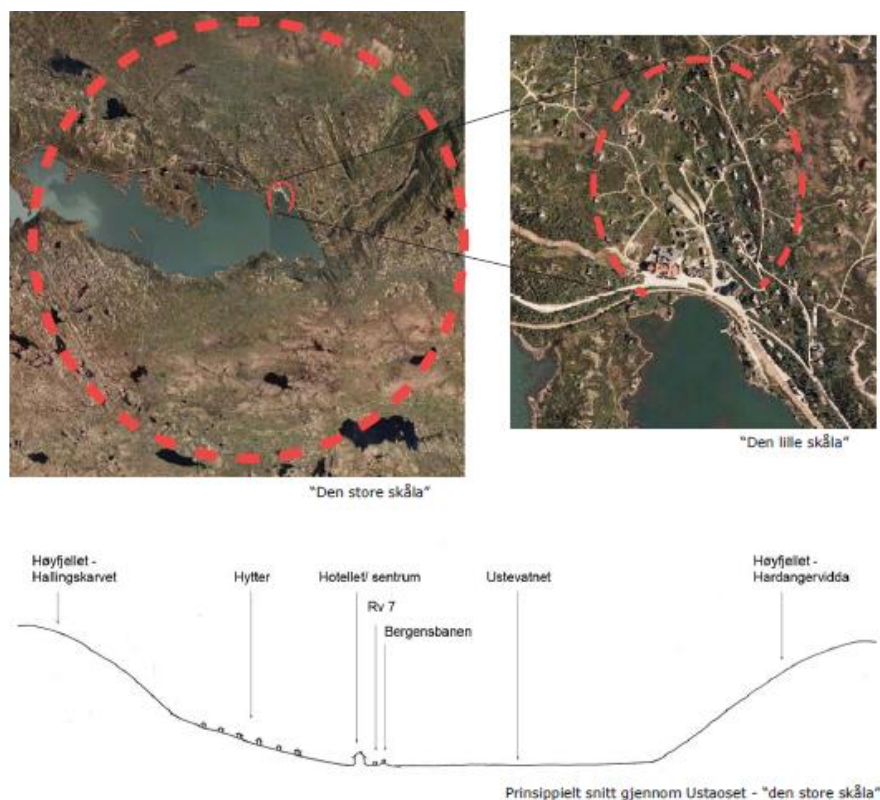
5.1 GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP

Temaet er utredet med bakgrunn i foreliggende statlige og fylkeskommunale planer, tidligere utredninger, foreliggende kartmateriale, innspill og registreringer utarbeidet av brukerforum, samt befaringer og fotografier. Temaet er utredet av landskapsarkitekt.

Punkt 5.1.1-5.1.3 er et sammendrag av dokumentet «Grønnstruktur og landskap» (Rambøll AS, 29.3.2011).

5.1.1 Dagens situasjon

Ustaoset og Ustevann ligger i et stort skålformet landskap mellom Hardangervidda og Hallingskarvet. I en mindre skala ligger Ustaoset i en lokalt skålformet terreng der sentrum og området langs riksveien og inne rundt hotell og appartement utgjør bunnen i terrengskåla, i skråningene rundt ligger hyttebebyggelsen på frittliggende tomter.



Figur 9 Ustaosets karakteristiske landskapsform

5.1.2 Særegne landskapstrekk

Den sentrale delen av Ustaoset har flere typiske landskapstrekk som det er verdt å bevare og spille videre på i den videre utviklingen av stedet. De mest karakteristiske (i tillegg til skål/amfiformen) er:

- Småkupert, kollete terreng
- Bekker/vassdrag
- Åpen karakter- tidligere kulturlandskap og beitemark



Figur 10 Småkupert landskap med småskala hyttebebyggelse Sommer/Vinter

Vinterstid knyttes Ustaoset sammen med de omkringliggende høfjellsområdene gjennom de mange skiløypene. Man kan gå fra "sentrum" til attraktive skimål som Hallingskarvet i nord og Tuva/Hardangervidda mot sør. Tilrettelegging og ny trasé for Skarverennet vil bidra til å holde det sentrale "daldraget" åpent ved at det ikke bygges på tvers av dette.

Gode forbindelser til det omkringliggende landskapet også i sommerhalvåret er viktig. I fremtidig utbygging er det viktig å sikre at turveier/stier holdes åpne og å etablere gode forbindelser.

I vinterhalvåret setter usteværingene igjen bilen i "sentrum" på en av flere parkeringsplasser. Prinsippet med at man velger å ikke vinterbrøyte veiene (fastlagt i statutter for Ustaosetvegane) gjør at hele området vinterstid får en sterk identitet som friluftslivsområde. I vinterhalvåret er det menneskene som får regjere området utenom "sentrum", ikke bilene. Dette er en følge av værforholdene. På over 1000 meter og med svært lav vegetasjon fyker veien igjen svært fort. Brøytete veier og brøytekanter ville i tillegg gjøre fremkommelighet svært vanskelig for snøscooter og skiløpere, noe som i neste omgang ville gjøre det mindre attraktivt å komme med tog til Ustaoset og spenne på seg skia frem til hytta.

Etableringen av nytt parkeringshus 100-200 meter inn fra riksveien bryter i noen grad dette prinsippet, ved å føre bilen lenger inn i området enn tidligere. I den videre utviklingen av Ustaoset bør man bestemme seg for om man vil videreføre prinsippet med "bilfri" sone innenfor sentrum eller om man skal bryte med dette.

Sommerstid står de fleste parkeringsplassene mer eller mindre tomme for biler da folk parkerer bilene ved hyttene sine. Dette resulterer i åpne, golde flater i landskapet. Ny bebyggelse bør bidra til å løse parkeringsproblematikken på Ustaoset, ikke generere enda flere åpne parkeringsplasser på bakkeplan.

5.1.3 Områder for lek/opphold/friluftaktiviteter

I ny områderegulering for Ustaoset må man finne områder som kan erstatte de "grønne" områdene som er avsatt i reguleringsplanen fra 1984. Det vil være aktuelt å avsette områder for lek både "i sentrum" og inne i hytteområdet. Prinsippet om grønne trasèer fra sentrum og ut i terrenget er et viktig formingsprinsipp for grønnstrukturen.

5.1.4 Tilleggsvurdering av landskapsforhold

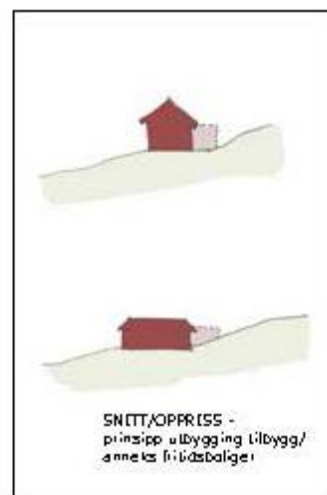
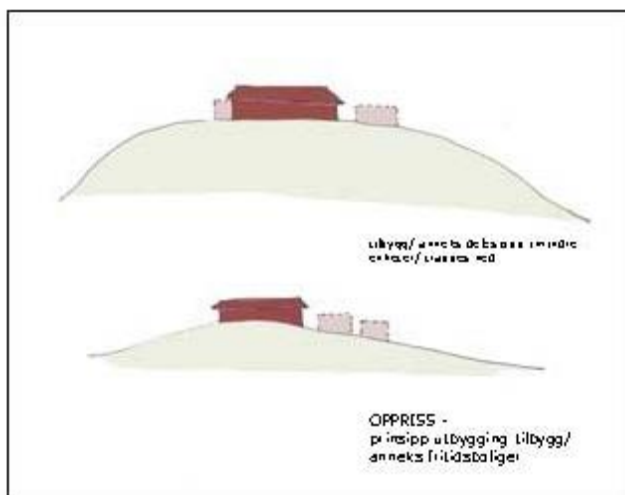
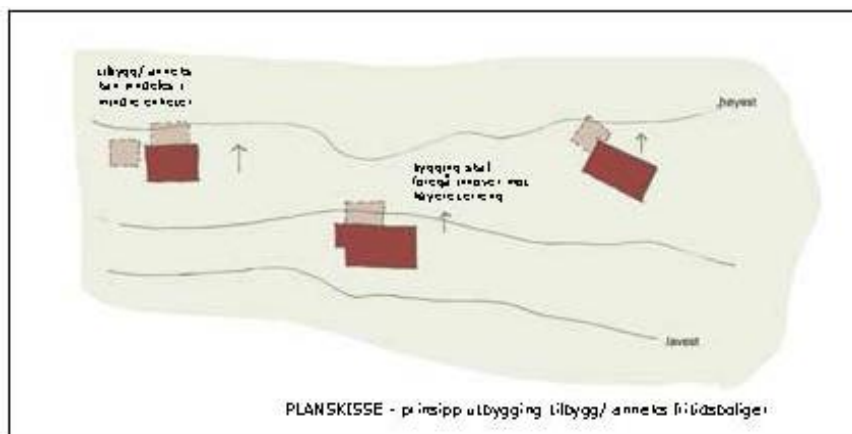
Sammendrag. Hele vurderingen fremgår i dokumentet «Landskaphensyn ved utbygging av tilbygg/anneks fritidsbebyggelse» (Rambøll AS, 15.8.2012)

Bebyggelse og landskap

Fra Ustaoset opplever man kontakt med de omkringliggende fjellene og man har lange, vide siktlinjer til høyfjellsområdet det er en del av. Vegetasjonen på Ustaoset er lav og skrinn og typisk for høyfjellet. Her er gress/ eng, lyng og lav fjellbjørk mest framtrædende. Mangel på høy vegetasjon gjør de bygningsmessige elementene spesielt synlige i landskapet.

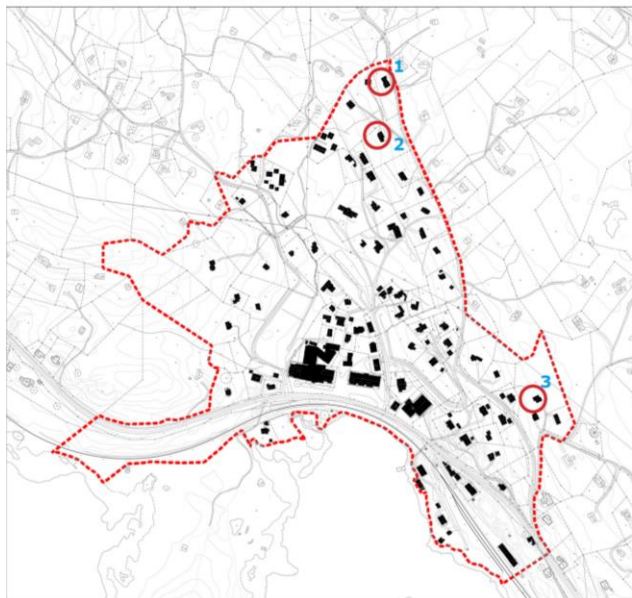
De karakteristiske trekkene som bør spilles videre på er nevnt under 5.1.2. De frittliggende fritidsboligene i ytterkant av planforslaget anses som mest eksponerte og sårbare for utbygging. Det er særlig det småkuperte, kollete preget som karakteriserer denne bebyggelsen.

Store deler av hyttebebyggelsen ligger i et skrånende, småkupert terreng. Man kan få inntrykk av at: "hver hytte, sin kolle." For å bevare dette visuelle bildet må utbygging og påbygging gjøres med stor varsomhet. Hyttebebyggelsen bør få lov til å fortsette å være av en åpen, småskala karakter, for å bevare dette karakteristiske landskapstrekket. Nye hytter og hytteutvidelser bør bygges ut i fra et gjennomtenkt og overordnet planprinsipp som regulerer volum og utforming (prinsipp fremgår i figuren under).



Figur 11 Generelle prinsipper for utbygging av tilbygg/anneks til eksisterende frittliggende fritidsbebyggelse - plan og snitt

Ved en visuell og landskapelig vurdering av hyttene fra mange ulike ståsteder i Ustaoset sentrum og i området for fritidsbebyggelse vurderes det at de fleste hyttene innenfor plangrensa ikke ligger veldig eksponert. Det vil si at de har terreng i bakkant slik at utvidelse/ etablering av anneks ikke vil bryte med silhuettlinja. "Den lille skåla" favner et vesentlig større område enn det som er medtatt i planforslaget slik at mange av hyttene som kommer med på et oversiktsfoto vil ligge utenfor plangrensa. Kun en eiendom ligger noe mer eksponert er er gitt begrensninger på utvidelsesmuligheter. (se figuren under pkt. 3).



Figur 12 Hytter i ytre del av planforslaget som bryter siluettlinjen og er visuelt sårbare for utbygging ved større eksponering/synlighet

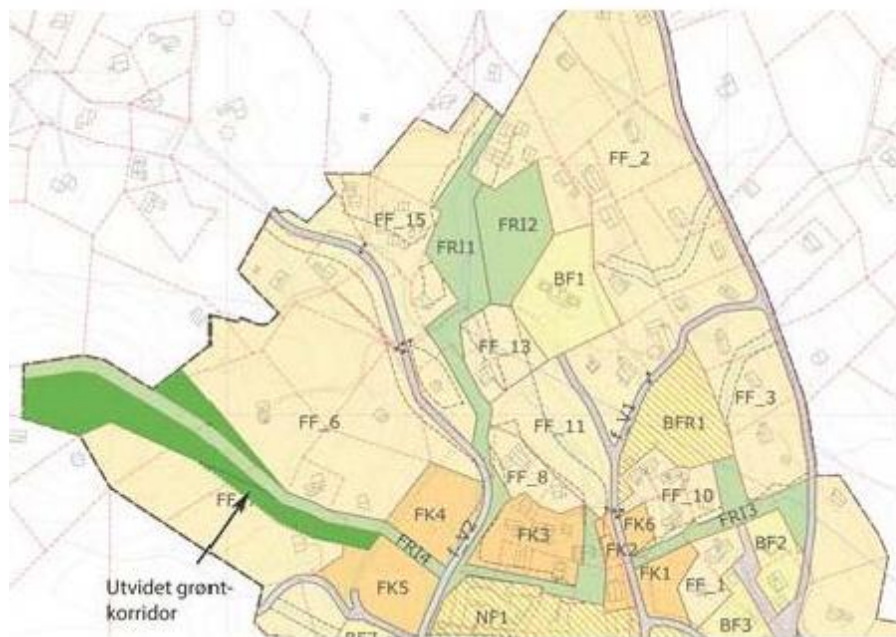
Grønnstruktur

I planen som forelå til første gangs behandling i januar 2012, er det gjennomført et prinsipp med en grønnstruktur med grønne korridorer gjennom planområdet, sikret ved regulering til friområde. Korridorene har viktige funksjoner med hensyn til ferdsel, naturmiljø, vassdrag og det rent visuelle. I realiteten vil også byggegrenser i utbyggingsområder medføre ubebygde arealer som bidrar til korridorens bredde og ovennevnte funksjoner med unntak av ferdsel.

Som en del av fylkesmannens innsigelse til planforslag, ble det foretatt en nærmere vurdering av reguleringsplan slik den ble fremmet til første gangs behandling i 2012 jfr. plankart under. Planområdets ytterste arealer i vest (del av FF_6 og FF-7) ligger høyt i terrenget og blir på grunn av eksponering vurdert uegnet for videre utbygging. Arealene er vist som en del av utvidet grøntkorridor.

Videre foreslås det en ytterligere noe utvidet grøntkorridor mot sør for å sikre at eksisterende hyttetomter bygges ut/ utvides i sonen og på den måten lukker igjen/ privatiserer grøntdraget. Utvidelsen mot sør vises både på plankartet og foto under.

En viktig forutsetning for en slik grøntkorridor må være at det skal føles naturlig for folk å ferdes der, noe som kanskje ville bli begrenset om det ble for trangt/ tett mellom hyttene. Denne delen av hytteområdet i Ustaoset er av de mer glissent bebygde, derfor vil det være naturlig å operere med en bredere sone her enn i et tettere bebygd område.



Figur 13 Grønnstruktur regulert som friområde i plankart datert 5.12.2011.



Figur 14 Foto som viser omtrentlig bredde på tidligere regulert friområde og foreslått utvidelse

5.2 SKARVERENNET

5.2.1 Bakgrunn

Skarverennet ble første gang arrangert i 1974 og har siden den gang hatt flere ulike løypetraseer ved målgangen på Ustaoset. Hol kommune ser veldig positivt på Skarverennet som et Nasjonalt arrangement. Skarverennet arrangeres mot slutten av skisesongen på våren (april) og er et endags arrangement.

Totalt har Skarverennet om lag 12.200 deltakere. Togkapasitet og arealene på Ustaoset setter deltakerbegrensningen. Krav til målgangen og målområdet gjør at Skarverennet er avhengig av å disponere en ca 12 meter bred trase samt minimum 100 meter til målgang. Av 12.000 deltakere er ca 1600 i eliteklassen.



Figur 15 Løypekart, Geilo IL/Google - Kartdata Tele Atlas

Frem til i dag har avviklingen av Skarverennet skjedd uten noen former for permanente installasjoner. Løyper prepareres med snø på stedet og traséen stikkes ut og avgrensnes med midlertidige gjerder. Geilo IL har inngått avtaler med flere av områdets grunneiere bla. 52/535 (Karivollen).

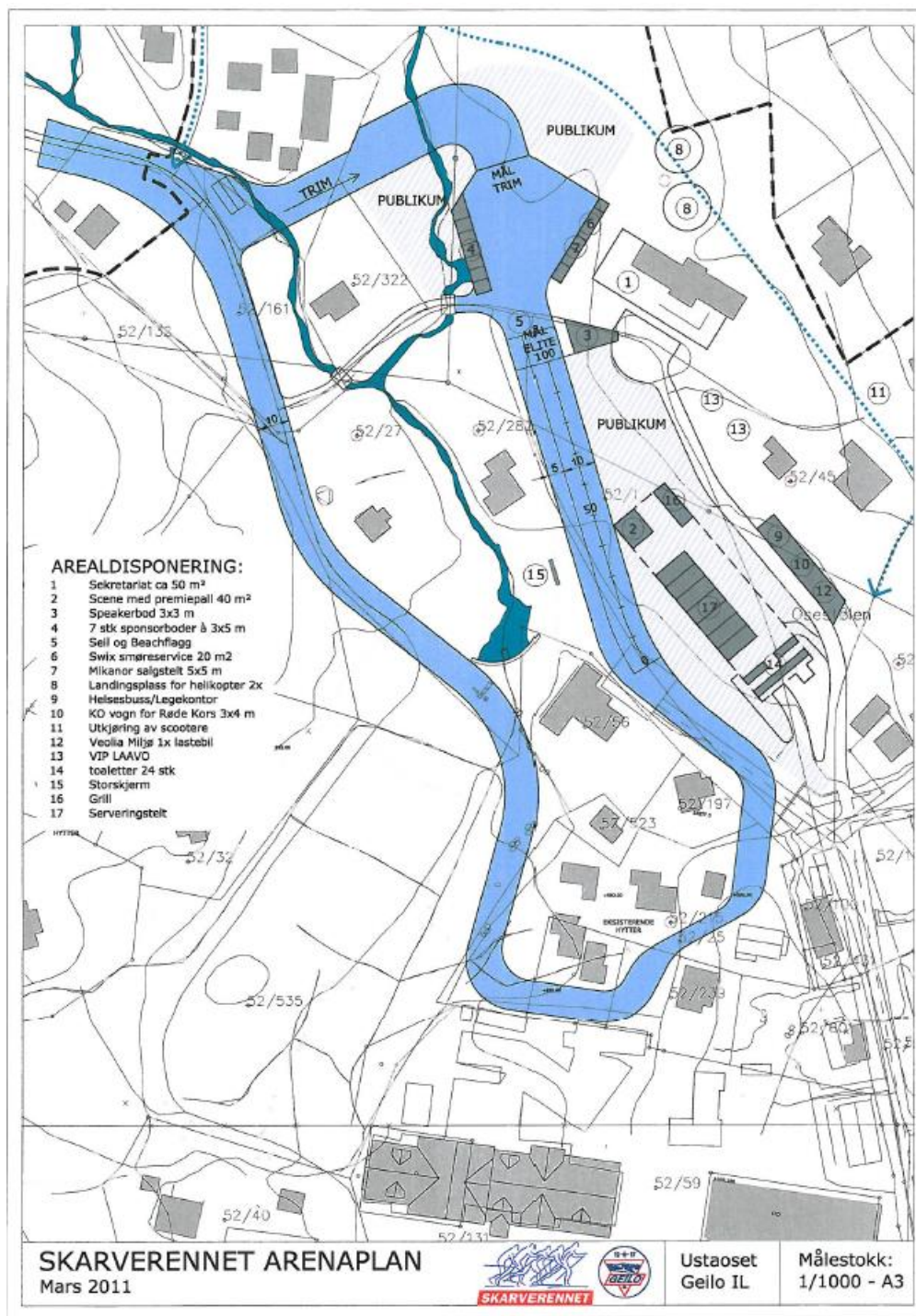
5.2.2 Mulig løsningsforslag

I planarbeidet har det vært direkte kontakt med Geilo Idrettslag og landskapsarkitekt Thormod Sikkeland. Det har vært utarbeidet flere løsningsforslag for Skarverennstrase og arenaområde på oppdrag fra Geilo IL. Geilo Idrettslag har oversendt sitt forslag til areanaplan for avviklingen av Skarverennet, som vist på neste side.

5.2.3 Alternativer for sikring av skarverennstrasé

Sikring i områderegulering

Trase for idrettsarrangement er sikret i plankartet delvis gjennom området avsatt til friområde (FRI1) og gjennom byggegrensene som er avsatt i plankartet.



Figur 16 Geilo Idrettslags forslag til areanplan for Skarverennet

5.3 NASJONALPARK-KOMMUNEN HOL

Planprogrammet angir Hol som nasjonalpark-kommune og Ustaosets rolle i dette som et eget utredningstema. Brukerforum har i ett av sine møter drøftet en SWOT-analyse (analyse av styrker, svakheter, muligheter, trusler) knyttet til tematikken og sett på følgende:

MULIGHETER:

- Mulighet for god tilrettelegging og flere innfallsporter i Hol til Nasjonalparken
- Økt sommertrafikk på Ustaoset og mulighet til å ta imot flere til overnatting fordi de skal på tur i nasjonalparken
- Ta imot flere til guidede turer i nasjonalparken og tilby guidede turer i nasjonalparken
- Kombinere nasjonalparken med flere idrettsarrangement
- Informasjon ved bensinstasjon og på hotellet

TRUSLER

- Andre steder får mer oppmerksomhet og lokalt er det skepsis mot økt turistbusstrafikk
- Gjenbygging av utsikter mot Hallingskarvet (kontakten med fjellet)
- Vernet hindrer tilrettelegging og økt bruk

STYRKER

- Stor og økende interesse for bruk av fjellet og Hallingskarvet er spektakulært
- Tilgjengelig med buss, bil og tog
- Ustaoset og Hol håndterer Skarverennet vintertid og da klarer de også økt besøk som følge av nasjonalparken

SVAKHETER

- Det er trangt i Ustaoset sentrum, mer utbygging og det blir enda trangere
- Informasjonssenter for nasjonalparken er vedtatt lagt til Geilo
- Ikke sterk tradisjon i Norge for å tilrettelegge for friluftsliv

Drøftelse av temaet i brukerforum kom frem til at god skilting, tilrettelegging for parkering og håndtering av turistbusser var sentrale tema. Ambisjon på omfang av tilrettelegging (f.eks. for å ta imot bobiler) er ikke modent for avgjørelse. Parkering, skilting og håndtering av busser i området er tema som søkes løst gjennom planarbeidet.

5.4 KOMMUNALTEKNIKK (Vann og avløp)

Vann- og avløpshåndteringen på Ustaoset er gjennomgått og vurdert i forhold til videre utvikling av Ustaoset. Temaet er bearbeidet med utgangspunkt i gjeldende hovedplaner for vann og avløp, informasjon på Ustaoset Avløp sine hjemmesider, foreliggende kartmateriale og avklaringer med Bjørn Gauteplass i Hol kommune og Ola Vindegg i Ustaoset Avløp. For ytterligere informasjon om tematet kommunalteknikk, henvises det til utarbeidet notat, *Sammendrag av dokumentet «Kommunalteknikk (vann og avløp)» (Rambøll AS, 25.7.2011).*

5.4.1 Eksisterende vann- og avløpssystem

På Ustaoset er det kommunalt VA- anlegg, private løsninger for vann og avløp for enkelthytter og et privat avløpsselskap (Ustaoset Avløp). Ustaoset er et godt definert rensedistrikt som skal avkloakkeres gjennom Ustaoset Avløps anlegg og tilknyttes Ustaoset renseanlegg. Anleggene overtas av Hol kommune fortløpende. Det er ikke lagt med vannledninger i de anlegg Ustaoset Avløp har gjennomført. Hovedledninger i sentrum av Ustaoset er kommunale og Ustaoset Avløp skal ikke grave der. Stikkledninger er som ellers, privat eiendom.

Hol kommune har satt krav om at boliger og hytter skal være tilknyttet kommunalt renseanlegg for å ha innlagt vann. Vannforsyning på Ustaoset er i stor grad basert på grunnvannsbrønner som hver forsyner en, noen få hytter/boliger eller overnattingsbedrifter.

På Ustaoset er det et lite kommunalt vannverk som forsyner 4 bolighus og 10 hytter samt grendehuset. I vannverket er det to brønner i fjell, den ene gir 690 l/t og den andre er relativt nylig anlagt og trykket (åpner gjentettede porer i fjellet) slik at den nå gir 2200 l/t. Til sammen gir de altså 2890 l/t = 0,8 l/s. Den bakteriologiske og kjemiske kvaliteten er bra.

I følge Hovedplan for Avløp og Vannmiljø er kvaliteten på private brønner på Ustaoset ukjent. Det er varierende kvalitet på ledningsanlegget i sentrum.

Ustaoset renseanlegg ble oppgradert/satt i drift i april 2005. Renseanlegget ligger i Ustaoset sentrum ved undergangen mot Usta. Det er et kjemisk – biologisk renseanlegg basert på henholdsvis flotasjons- og biofilmprosesser. Renseanlegget har stor nok kapasitet for tilknytting av hele rensedistriktet, men kan i følge hovedplan for Avløp og Vannmiljø få kapasitetsproblemer dersom ikke innlekking av fremmedvann reduseres. Avløpssituasjonen på Ustaoset med tilrenning til renseanlegget, er preget av store sesongvariasjonen med periodevis høy innlekkasje av overvann. Dette medfører lavere rensegrad og vanskeligere rensing i renseanlegget og dermed økte driftskostnader for kommunen. Årsaken til problemene er i hovedsak dårlig privat ledningsnett fra midten av åttitallet. Dette blir nå utbedret av Ustaoset Avløp.

5.4.2 Brannberedskap

Hol kommune legger opp til slokkevann med passende tankbil i boligstrøk/hyttefelt der spredningsfaren er liten, og brannvesenet disponerer to slike tankbiler.

I grendehuset, som er tilknyttet det kommunale vannverket, er det en liten leilighet og forsamlingslokale for 30-40 mennesker. Dette huset betegnes som småhus og ligger i et område hvor spredningsfaren er liten, og tankbil er brannberedskapen også her.

Ustaoset Resort som benyttes som leilighetsbygg, har egen brannvannstank og har en godkjent brannberedskapsløsning.

5.4.3 Konsekvenser for utvikling av Ustaoset

I følge Hol kommune finnes det ikke spesielle kommunale krav til eksisterende private og kommunale VA- anlegg som legger begrensninger for videre utbygging på Ustaoset. Generelle krav om at private utbyggere må sørge for nødvendige VA- investeringer for sine tiltak blir gjeldende. I dette ligger det at private utbyggere også må sørge for tilfredsstillende vannforsyning og brannvannsdekning. Dette gir spesielle utfordringer for brannberedskap for bygg som går under kategorien §13-bygg.

5.4.4 Videre utbygging av VA- systemet på Ustaoset

Den største kommunaltekniske utfordringen på Ustaoset er brannvann. Hol kommune har tilfredsstillende brannberedskap med to tankbiler, som også er med og dekker de private leilighetskompleksene. Leilighetskompleksene er tilknyttet private vannverk og er ansvarlig for egen brannberedskap.

Videre utbygging av leiligheter og andre større bygg på Ustaoset virker problematisk dersom brannvannsberedskap skal baseres på grunnvannsbrønner. Ustaoset Avløp er pådriver for utvikling av bedre brannvannsdekning på Ustaoset. Selskapet skal som beskrevet over, i gang med avløpsanlegg i 2011-2012 hvor det kan være hensiktsmessig å ta med vannledninger som tilknyttes et planlagt høydebasseng. Et høydebasseng er en kostnadskreven investering og Ustaoset Avløp har gitt klart uttrykk for at de ikke vil finansiere dette.

5.5 TRAFIKK-ANALYSE

Håndtering av trafikken på Ustaoset er et viktig punkt i planleggingen, der parkering, uryddige avkjørselsforhold, Rv. 7 som gjennomfartsåre, nærheten til jernbanen, snødeponering og kollektivtrafikk er sentrale temaer. En trafikkanalyse er utarbeidet med utgangspunkt i foreliggende planer, foreliggende kartmateriale, data fra Statens vegvesen, innspill utarbeidet av brukerforum og befarings og samtaler med 2-3 kjente personer på Ustaoset. Trafikkanalysen ligger som et vedlegg til planforslaget. (Rambøll AS, 07.06.2011)

5.5.1 Dagens situasjon

Områdebeskrivelse

Ustaoset ligger langs Bergensbanen og Rv. 7 ved inngangen til Hardangervidda fra øst. Ustaoset sentrum består av et leilighetshotell, to leilighetsapartments, lokalbutikk og bensinstasjon. Det er videre 8 helårsboliger og om lag 300 hytter med avkjøring fra Ustaoset sentrum. Totalt er det ca 1000 hytter som sokner til Ustaoset.

Ustaoset sentrum strekker seg over en strekning på ca 300 meter fra avkjøringen til jernbanestasjonen i øst til litt forbi hotellet i vest. Hvis man ser bort fra inn- og utkjøring til parkeringsplasser langs Rv. 7, er det i dag tre hovedkryss/avkjørsler mot Rv. 7 fra Ustaoset sentrum, i tillegg til krysset i øst ved Usteveien.

Sentrum langs Rv. 7 er utflytende med åpne plasser uten avgrensning ut mot riksvegen. Avkjøringsforholdene er uryddige og det parkeres enkelte steder slik at man kan rygge ut i Rv. 7.

Hovedinnkjøringen til Ustaoset ligger rett vest for bensinstasjonen, og går inn til det relativt nybygde parkeringshuset. Osestølvegen, Nyestølvegen og Ustevegen er viktige lokalveger inn i hytteområdet som alle møter Rv. 7 i hver sine kryss.

Parkering

Lokalvegene inn til hyttene brøytes ikke om vinteren. Dette er en tradisjon som de fleste hytteeiere og fastboende ønsker skal fortsette. På den måten kommer fjellet og naturen nærmere bebyggelsen, men samtidig oppstår det et behov for parkeringsplasser i sentrum vinterstid.

Det er relativt nylig bygget et parkeringshus 100-200 meter innenfor bensinstasjonen med plass til om lag 50 biler innendørs (under bakken) og 50 biler på bakkeplan (taket av P-huset). Parkeringshuset er et eget aksjeselskap som leier ut plasser til hytteeiere. I tillegg er det parkeringsplasser ved leilighetskompleksene, foran hotellet og langs vegen inn til parkeringshuset. Så å si alle parkeringsplasser er privat eid og leies ut til hytteeiere og andre besøkende. Plassene er skiltet og nummerert og i stor grad sikret gjennom privatrettslige servitutter.

Pr. idag stiller Hol kommune krav om to vinterbrøytede parkeringsplasser pr fritidsbolig dersom det bygges nye hytter eller det oppføres påbygg/tilbygg på eksisterende hytter. Kravet gjelder uansett størrelse og omfang. Hytteeierne har forståelse for kravet med hensyn til bygging av nye hytter, men mener kravet er urimelig i forhold til utbedring av eksisterende hytter fordi en utbedring av hytta ikke nødvendigvis medfører endring i parkeringsbehov. Velforeningen arbeider for en endring av kravene på dette punktet. Områderegulering bør søke å avklare dette spørsmålet.

Trafikkmengder

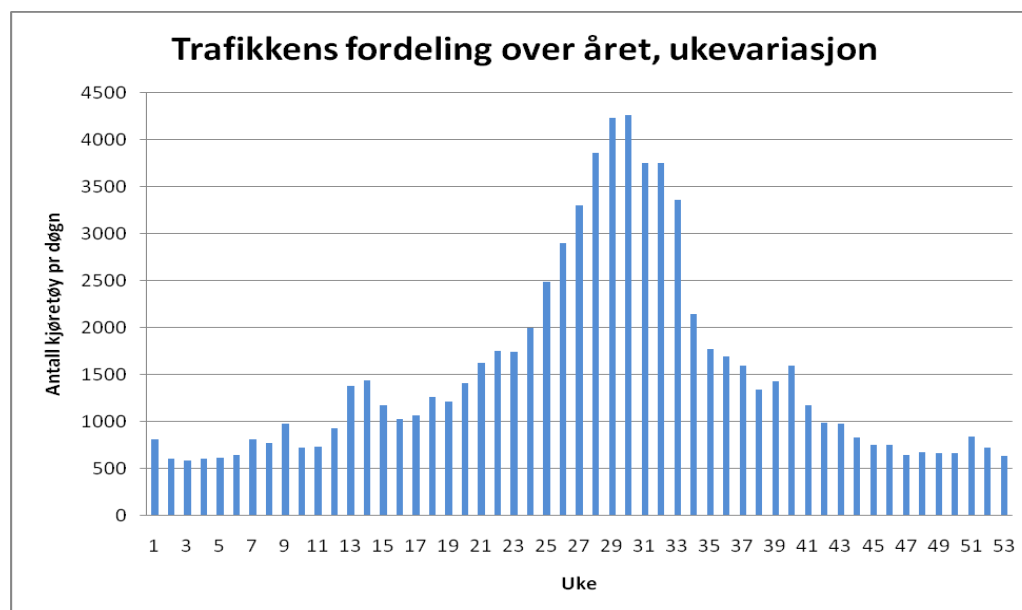
Tall fra Statens vegvesens vegkart angir at ÅDT på Rv. 7 gjennom Ustaoset ligger i området 1500 kjt/døgn. Tungtrafikkandelen oppgis til 16 %. Det er imidlertid store variasjoner over året, med mer trafikk om sommeren enn om vinteren. Lokalt er det også mye trafikk, spesielt i forbindelse med vinterferie og påskeferie.

Tellepunkt på Rv.7 (Lappstein på Hardangervidda, ca 23 km vest for Ustaoset) dokumenterer disse variasjonene over året og gir følgende beregnede verdier:

Tabell 1 Variasjoner i trafikken på tellepunktet Lappstein

Forklaring	Antall kjt/døgn
ÅDT Årsdøgntrafikk, gjennomsnittlig døgntrafikk over året	820
SDT Sommerdøgntrafikk, gjennomsnittlig døgntrafikk i juni, juli og august	1711
JDT Julidøgntrafikk, gjennomsnittlig trafikk i juli	2278
YDT Yrkesdøgntrafikk; gjennomsnittlig trafikk mandag - fredag	763
HDT Helgedøgntrafikk; gjennomsnittlig trafikk lørdag - søndag	951

Statens vegvesen har utarbeidet variasjonskurver for ulike vegtyper (Trafikkdata, ÅDT-belegning, Faktormetoden, Variasjonskurver. Vegdirektoratet, Utbyggingsavdelingen 03.11.2009). Kurve M7, turistrute med høy sommerdøgntrafikk, anses å være den som ligger nærmest trafikkfordelingen på Ustaoset. Hvis vi tar utgangspunkt i at ÅDT på Ustaoset er 1500 kjt/d og fordeler trafikken i henhold til variasjonskurve M7, får vi en årsvariasjon som vist i figur 4:



Figur 17 Beregnet trafikkvariasjon for Ustaoset

Den høyeste trafikken i uke 30 er i variasjonskurve M7 284 % av ÅDT. Dette stemmer godt med tellepunktet på Lappstein.

Med utgangspunkt i figur 4, kan vi anta at trafikken på Ustaoset ligger rundt 6-700 kjt/døgn i vintermånedene, mellom 3000 og 4000 kjt/døgn om sommeren og over 4000 kjt/døgn de mest hektiske ukene i juli.

Besøkende til Ustaoset kommer i hovedsak vestfra og ca 90 % av gjestene på hotellet er fra Bergensområdet. Blant hytteeierne anslås forholdet å være 60/40, med 60 % fra Bergensområdet og 40 % fra Østlandet.

Trafikkulykker

Data fra Statens vegvesens vegkart viser at det ikke har inntruffet alvorlige trafikkulykker på Ustaoset de siste 8 årene. Det har skjedd to ulykker med lettere skade, en i krysset mellom Rv. 7 og Ustevegen og en litt lenger øst.

Krysset mellom Ustevegen og Rv. 7 er av lokale kilder beskrevet som vanskelig, med dårlig sikt og krapp svingradius for trafikk som kommer fra eller skal til Ustaoset sentrum. Områdereguleringen bør tilrettelegge for en bedre løsning for dette krysset.

Til tross for få ulykker, har fastboende og hytteeiere som har beveget seg langs Rv. 7 ikke følt seg trygge. Fartsnivået har vært høyt, separeringen dårlig og det mangler vegbelysning. Fartsgrensen er nylig satt ned fra 60 km/t til 50 km/t etter påtrykk fra lokalbefolkningen og hytteboerne. Det er så vidt vi kjenner til ikke utført fartsmålinger etter tiltaket.

Det er stor andel tungtrafikk på Rv. 7, særlig om sommeren. Ustaoset sentrum ligger i et lavbrekk og enkelte tunge kjøretøy pleier i følge lokale kilder å øke farten gjennom sentrum for å beholde farten opp bakken i motsatt ende.

Trafikksikkerhet, belysning, trafikkseparering og bedre kryssutforming er spørsmål som områdereguleringen bør angi hvordan skal løses.

5.5.2 Konsekvenser av fremtidig utvikling og nyskapt trafikk

Trafikkmengde

Planlagt utbygging på Ustaoset antas å øke trafikken på Ustaoset i helger og ferier med anslagsvis 600 kjt/døgn. Økningen i årsdøgntrafikk beregnes å være om lag 520 kjt/døgn, 260 turer/døgn mot øst, og 260 turer/døgn mot vest.

Økningen i ÅDT som følge av ny Hardangerbru, er av Statens vegvesen beregnet til ca 500 kjt/døgn. Hvis vi legger sammen eksisterende trafikk, nyskapt trafikk fra Ustaoset og økning i trafikk som følge av den nye Hardangerbrua, vil ny ÅDT på RV 7 gjennom Ustaoset bli om lag 2300 kjt/døgn. Trafikken vil med dette komme over 6000 kjt/døgn de to mest hektiske sommerukene. I 7 uker i løpet av sommeren vil trafikken ligge over 5000 kjt/døgn.

Disse tallene er usikre. Trafikken er ikke justert for generell trafikkvekst, da dette i en viss grad vil bli dobbelttelling. Det kan også være andre forhold som vil påvirke trafikken både lokalt og i regional sammenheng og som vi pr i dag ikke har oversikt over.

Trafikksikkerhet

Nullvisjonen forteller at menneskets tåleevne er 30 km/t ved påkjøring av myke trafikanter, 50 km/t for sidekollisjoner, 70 km/t for møteulykker og 70 km/t for utforkjøring. Grensene er satt med utgangspunkt i at bilistene bruker bilbelte. Med bakgrunn i dette og fartsgrensene/fartsnivået på strekningene som påvirkes av tiltaket, bør oppmerksomheten rettes mot sikkerhet for påkjøring av myke trafikanter og sidekollisjoner.

Det er grunn til å tro at antallet myke trafikanter på Ustaoset følger variasjonen for biltrafikken; når det er lite biltrafikk er det få myke trafikanter og når det er mye biltrafikk, er det mange myke trafikanter.

De myke trafikantene bør separeres fra trafikken på Rv.7 og fra bilene på parkeringsplassene. Det er lite plass til overs langs Rv. 7 gjennom Ustaoset. Det bør derfor anlegges ensidig fortau på nordsiden av Rv. 7. Fortausbredden bør være minimum 2,5 meter, men gjerne mer med tanke på maskinell brøyting. Det kan også vurderes å bygge G/S-veg som er atskilt fra både Rv. 7 og parkeringsplassene, men dette må vurderes ut fra det samlede arealbehovet til parkeringsplasser. Smal vegbredde på Rv. 7 vil bidra til å holde fartsnivået lavt.

Kryssingspunktet ved jernbanestasjonen og undergangen ned til Ustevatn er en utfordring. Håndbok 270, Gangfeltkriterier, anbefaler ikke å anlegge gangfelt ved fartsgrense 40 eller 50 km/t så lenge antall kryssende i makstimen er mindre enn 30 og når ÅDT er lavere enn 2000 kjt/d. Når ÅDT er mellom 2000 og 8000, anbefales ikke gangfelt så lenge antall kryssende i makstimen er mindre enn 20. I stedet for gangfelt kan det legges til rette for sikker kryssing, det vil si at man sørger for nedsenket kantstein, god belysning og god sikt til kryssingspunktet. Kryssingspunktet må ligge logisk plassert slik at de myke trafikantene velger å krysse her, og det må være et tilbud til trafikantene på motsatt side av veggen – et trygt sted å "lande". Tilbudet til de myke trafikantene skal være sammenhengende, logisk og lesbart. Tiltakene gir ingen rettigheter for de gående, men økt sikkerhet.

Hvis det skal anlegges gangfelt, bør gangfeltet være sikret enten som opphøyd gangfelt eller med trafikkøy, innsnevring av kjørebanelen, busstopper eller liknende. Hvis det skal etableres miljøgate med fartsgrense 40 km/t, kan et opphøyd gangfelt eller en fartshump i hver ende av strekningen bidra til å redusere fartsnivået. Heving av hele kryssområder er også mulig.

God belysning er et viktig trafiksikkerhetstiltak, og spesielt i forhold til myke trafikanter. God belysning gir også økt framkommelighet og trivsel for de gående og syklende, og kan bidra til bedre optisk linjeføring av veggen.

Dagens utflytende områder i sentrum bør strammes opp og separeres fra riksveien. Dette kan gjøres ved bygging av fortau nord for Rv.7 gjennom sentrum, noe som vil gi bedre sikkerhet for myke trafikanter.

Parkering

Utviklingen av Ustaoset med påbygg på hytter og ny bebyggelse i sentrum, vil medføre økt behov for vinterbrøytede parkeringsplasser i sentrum. Det er allerede trangt om plassen vinterstid, og nye parkeringsplasser bør ikke belagge overfaltearealer, men legges under bebyggelse og/eller under dagens terreng.

Det er et tankekors at kravet om 2 vinterbrøytede P-plasser pr hytte ikke bygger opp under det forhold at det er gode muligheter for, og kultur for, å reise med tog til hytta. Begrensede parkeringsmuligheter kan være det som gjør at flere velger å ta toget.

Økning i antall besøkende som følge av at dagsturister, fjellvandrere, bobilturister og andre ønsker å parkere på Ustaoset for å se på eller besøke Hallingskarvet og nasjonalparken, vil også medføre behov for parkeringsplasser. Sommerstid er det imidlertid ledig kapasitet, og det er antakelig viktigere å utforme og regulere eksisterende plasser, enn å lage nye.

Skal Ustaoset tilrettelegges for økt fjellturisme (f.eks. i tilknytning til Hallingskarvet nasjonalpark) bør det legges til rette for parkering av busser. Store kjøretøy har blindsoner, og man bør forsøke å unngå å blande myke trafikanter inn blant busser og store kjøretøy. Rygging av store kjøretøy/busser bør unngås.

Bussholdeplass

I dag stanser bussen foran butikken, både på vei mot Haugastøl og på vei tilbake til Geilo. Det er ikke plass til å stanse for å ta opp eller slippe av passasjerer sør for Rv. 7.

Statens vegvesens håndbøker, Hb 017, Vegnormalene og Hb 232, Tilrettelegging for kollektivtransport på veg, foreslår holdeplasstype 3, stopp i kjørebanelen med plattform eller fortau for passasjerene, samt busstopp-skilt for tofeltsveger i byer og tettsteder ved fartsgrense 50 km/t, og ÅDT 0 – 10 000 kjt/d.

Selv om Rv. 7 bygges om til miljøgate gjennom Ustaoset og man oppnår å skape en gate, bør det legges til rette for at bussen også i fremtiden stanser utenfor kjørebanelen, på samme måte som i dag. Dette har sammenheng med at et tosidig anlegg er vanskelig å få til, samt at vi ser for oss at busspassasjerene ofte kan ha mye bagasje. Bussen er også skolebuss, og det er en fordel av skoDet er lebarne slipper å krysse Rv. 7 når de skal på og av bussen.

Snødeponering

Ut fra trafiksikkerhetshensyn, er det viktig at det ikke lagres snø i siktsoner i kryss og avkjørsler. Hvis Osestølvegen, Nyestølvegen og Ustevegen defineres som veger og ikke avkjørsler, er kravet om sikttrekanten 6 X 54 meter.

Bygging av nytt fortau langs Rv.7 vil gjøre det enda vanskeligere for brøytemannskapene å finne enkle steder å lagre snø. Snø fra parkeringsplasser, kryssområder og veier i sentrum må i hovedsak deponeres utenfor Ustaoset sentrum eller på arealer i sentrum hvor snøen ikke tar sikt eller er til hinder på annen måte. Enkelte år kan det være lite snø i forbindelse med Skarverennet. Et deponi kan eventuelt sees i sammenheng med lagring av snøreserver til Skarverennet.

Skarverennet

Skarverennet stiller helt særegne krav til håndtering av store folkemengder og stor trafikk. De løsninger som velges som permanente løsninger, f.eks. gate- og veimøblering, bør ha en fleksibilitet som gjør at man i særskilte situasjoner (som f.eks. Skarverennet) kan etablere mer ad hoc-løsninger enn det som er akseptabelt i hverdags situasjonen. Dete gjelder bl.a. bussparkering, adkomstforhold m.m.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Arealbruk og reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BF1- BF7

Fritidsbebyggelse- frittliggende, FF_1- FF_15

Fritidsbebyggelse - konsentrert, FK-1-FK6

Forsamlingslokale, FL1

Kombinert næring og fritidsbebyggelse, NF1, NF2 og NF3

Kombinert bolig - og fritidsbebyggelse, BFR1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, o_V1, f_V1- f_V2, o_V2_kom

Trasé for jernbane, J1

Parkeringsplasser, PI1 - PI2

Grønnstruktur

Frionråde, FRI1- FRI4

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse mv., LNFRB1-LNFRB2

Hensynssoner

a.1) Sikringssoner

Frisikt

a.2) Støysoner

Rød sone ihht. T-1442

c) Sone med særlig angitte hensyn

Bevaring av kulturmiljø, H570

d) Båndleggingssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - H730_4

6.2 Arealoppgave

Arealoppgaven over viser størrelsen på de ulike formålene i antall dekar (daa) slik det fremgår av forslaget til reguleringsplan.

Tabell 2 Arealoppgave områderegulering

Formål	FELTNAVN	Arealets størrelse (daa)
Parkeringsplasser	PI1	3,7
Offentlig Veg	o_V1	9,9
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	NF2	7,0
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	NF1	10,5
Trasé for jernbane	J1	33,0
Frionråde	FRI6	4,7
Frionråde	FRI5	2,8
Frionråde	FRI4	0,4
Frionråde	FRI3	2,6
Frionråde	FRI2	3,2
Frionråde	FRI1	9,0
Sum Frionråde		88,6

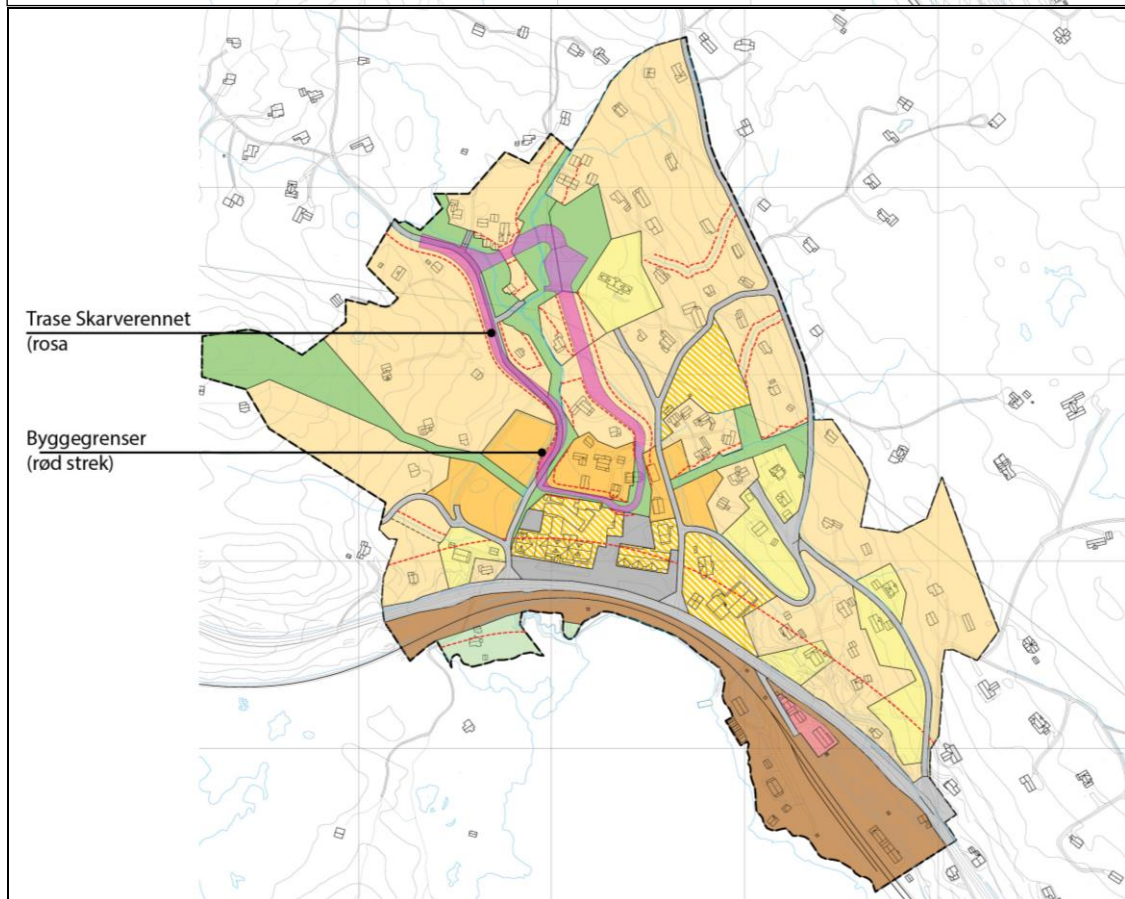
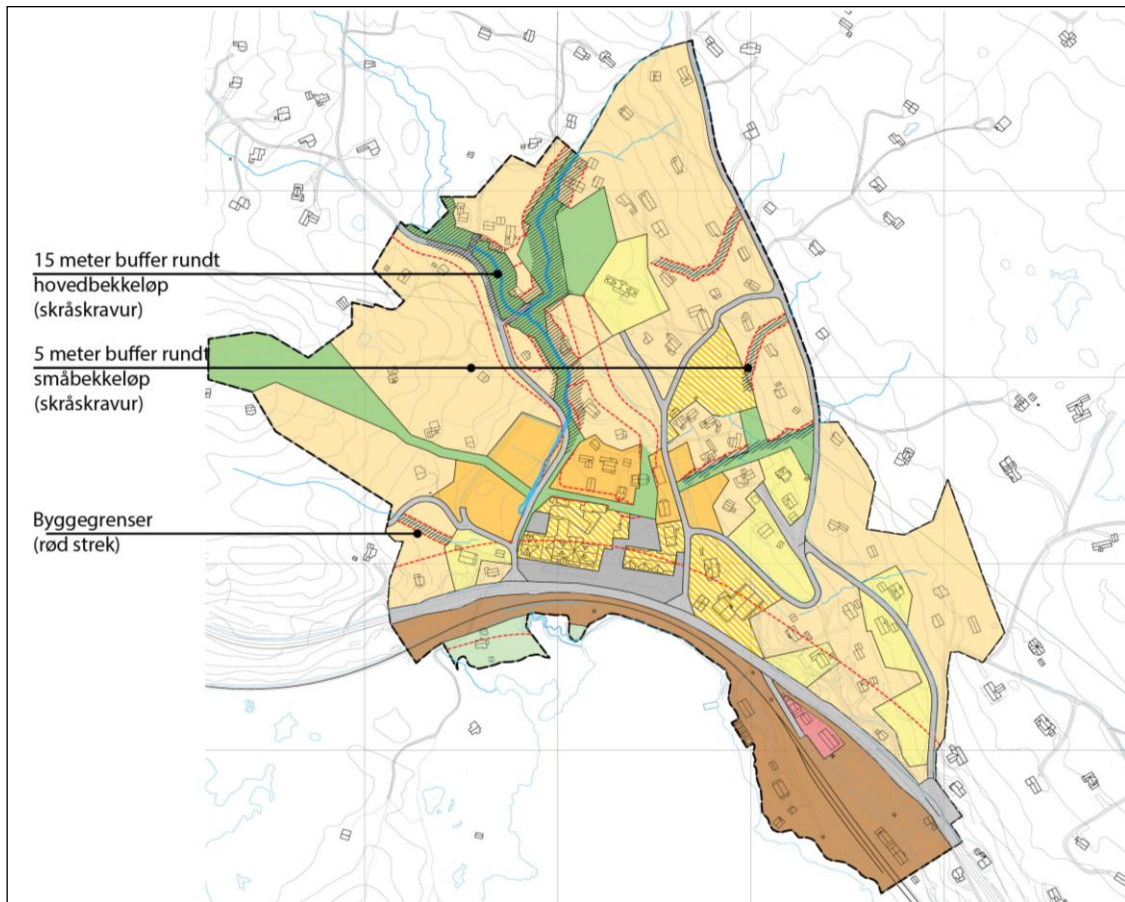
Forsamlingslokale	FL1	1,9
Fritidsbebyggelse-konsentrert	FK6	0,8
Fritidsbebyggelse-konsentrert	FK5	4,7
Fritidsbebyggelse-konsentrert	FK4	3,8
Fritidsbebyggelse-konsentrert	FK3	4,6
Fritidsbebyggelse-konsentrert	FK2	1,3
Fritidsbebyggelse-konsentrert	FK1	1,9
Sum Fritidsbebyggelse- konsentrert		17,1
Formål	FELTNAVN	Arealets størrelse (daa)
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_9	0,7
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_8	2,5
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_7	20,6
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_6	29,1
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_5	11,2
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_4	23,0
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_3	8,8
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_2	36,8
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_15	13,6
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_14	5,9
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_13	3,4
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_12	3,4
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_11	6,2
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_10	3,8
Fritidsbebyggelse-frittliggende	FF_1	2,4
Sum Fritidsbebyggelse-frittliggende		171,4
Veg	f_V3	0,5
Veg	f_V2	4,1
Veg	f_V1	11,2
Sum Veg		15,8
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BFR1	5,4
Boligbebyggelse-frittliggende småhus	BF7	2,6
Boligbebyggelse-frittliggende småhus	BF6	1,9
Boligbebyggelse-frittliggende småhus	BF5	5,8
Boligbebyggelse-frittliggende småhus	BF4	1,5
Boligbebyggelse-frittliggende småhus	BF3	4,0
Boligbebyggelse-frittliggende småhus	BF2	2,4
Boligbebyggelse-frittliggende småhus	BF1	5,5
Sum Boligbebyggelse-frittliggende/komb		29,1
Sum Planområde (antall dekar)		321,9

6.3 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankart med stiplet linje. Byggegrenser er satt med bakgrunn i avstand fra riksveg, jernbane, sikring av vassdrag og gjennomføring av Skarverennet.

- Byggegrense er satt langs Rv. 7 og jernbane - 30 meter fra midt vei/nærmeste spors midtlinje (jfr. Planbestemmelsens § 6.3 annet ledd)
- Trase for idrettsarrangement (Skarverennet) er avgrenset med byggegrense for å sikre den fremtidige gjennomføringen av idrettsarrangementer. Byggegrensen er satt med bakgrunn i Geilo idrettslag forslag til gjennomføring av rennet, se punkt 5.2 SKARVERENNET, s 26.
- Hovedbekken med to forgreninger gjennom området sikres gjennom reguleringsformål friområde grønnstruktur og byggegrenser. For de små og over store deler av året tørre bekkene settes en tosidig byggegrense på 5 meter fra bekk.

Figur 18 Utsnitt fra reguleringsplan med byggegrenser i forhold til henholdsvis Skarverennet (øverst) og vassdrag (under) – neste side



6.4 Bygeområder

6.4.1 Ny bebyggelse

Forslag til områderegulering for Ustaoset sentrum gir mulighet for etablering av ny bebyggelse. Dette omfatter primært nye utbyggingsområder der det stilles krav til detaljregulering, men det åpnes også for en moderat utvidelse av eksisterende hyttebebyggelse. Det tillattes oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse i områdene FK1 – FK6. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen er begrenset til de mest sentrale delene av Ustaoset sentrum. Dette er en videreføring av dagens bebyggelsesstruktur med større bygningsvolum sentralt (punkt 4.3) som tar hensyn til landskapform og -karakter (jfr punkt 4.4 side 14 side og punkt 5.1 side 21). Konsentrert fritidsbebyggelse skal oppføres med lokal byggeskikk og ha en hovedstruktur som harmonerer med resterende bebyggelse på Ustaoset.

6.4.2 Utnyttelse

Utnyttelsen i områdereguleringen (hvor mye som kan bygges) fremgår av tabellen under og er fastsatt i planbestemmelsene § 4.1. Utnyttelsen er differensiert i forhold til planens arealformål og de ulike formålenes beliggenhet i Ustaoset sentrum.

Utvalg for plan og utredning har i sak 5/13 den 13.2.2012 vedtatt at område avsatt til parkering, PI1, dagens parkeringssituasjon utvides til å omfatte arealer rundt personalboligene og appartementet slik at dagens parkeringssituasjon sikres. Jf. vedtakets pkt. 13, endring i plankart.

Dette medfører at areal avsatt til kombinert næring- og fritidsbebyggelse NF1, deles opp og har som en direkte konsekvens fått betegnelsen NF1 og NF2. Videre medfører vedtaket at utnyttelsen på NF1 og NF2 nå må økes ettersom tomtearealet er redusert. Formål avsatt til kombinert næring og fritidsbebyggelse fremstår nå som områder med eksisterende bygningsvolumer og noen restarealer. Det er derfor foreslått å øke utnyttelsen for NF1 og NF2 slik det fremgår av planbestemmelser og i tabellen under.

Utnyttelsen for områder avsatt til

- *frittliggende* boligbebyggelse og fritidsbebyggelse er angitt i bruksareal (BRA).
- *konsentrert* fritidsbebyggelse er angitt i prosent bebygd areal (% BYA)
- *kombinert* næring- og fritidsbebyggelse og kombinert bolig og fritidsbebyggelse er angitt i prosent bebygd areal (% BYA)

Som det er angitt i planbestemmelsene § 4.1, er maksimal størrelse på frittliggende fritidsbebyggelse foreslått til 200 m² BRA, inklusive uthus/anneks. Parkeringsareal kommer i tillegg til maks BRA og kan ikke omgjøres til fritidsbebyggelse. Dette gjelder også for frittliggende boligbebyggelse.

Tomtene 52/82, 52/75 og 52/85 har et lavere maks BRA. Begrunnelsen for dette er at disse tomtene ligger i et eksponert og visuelt sårbart terreng og eksisterende bygninger bryter siluettlinjen (se side 23, punkt 5.1.4)

Formål	% BYA/BRA	Tillegg/Merknad
Boligbebyggelse- frittliggende, BF1- BF7	BRA = 236 m ²	Inkl. anneks/uthus
Fritidsbebyggelse frittliggende, FF_1- FF_15	BRA= 200 m ²	Inkl. uthus/anneks.*
Fritidsbebyggelse frittliggende for gnr/bnr: 52/82, 52/75 og 52/85	BRA = 150 m ²	Inkl. uthus/anneks.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK1- FK2	% BYA = 35	For FK2 tillates det etablering av

		garasjeanlegg under bakken.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK3	% BYA = 40	Det tillates etablering av garasjeanlegg under bakken.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK4- FK5	% BYA= 35	Det skal etableres garasjeanlegg under bakken.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK 6	% BYA = 35	Det tillates etablering av garasjeanlegg under bakken.
Kombinert næring -og fritidsbebyggelse, NF1	% BYA = 80	
Kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF2	% BYA = 90	
Kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF3	% BYA = 60	Inkl. parkering/garasje
Kombinert bolig og fritidsbebyggelse, BFR1	% BYA = 40	Inkl. parkering/garasje

***Maksstørrelse på fritidsbebyggelse frittliggende er BRA 180 m²**
Maksstørrelse på uthus/anneks er BRA 30 m²
Samlet maksstørrelse på frittliggende fritidsbebyggelse inklusive uthus/anneks er BRA 200 m². Parkeringsareal kan ikke omgjøres til bolig eller fritidsbebyggelse.

6.4.3 Møne og gesimshøyde

Mønehøyde er fastsatt ulikt for de forskjellige underformålene i hovedformål bebyggelse og anlegg. Høydene er fastsatt i § 4.2. Hovedprinsippet er at områdene nærmest riksvegen har størst høyde mens frittliggende bolig og fritidsbebyggelse i randsonen av Ustaoset sentrum ikke tillattes utbygd like høyt. Det er tatt utgangspunkt i høyden på Ustaoset hotell, og et prinsipp om at ny konsentrert fritidsbebyggelse trappes en etasje ned fra høyden på Ustaoset hotell til ny bebyggelse på FK5, ytterligere ned en etasje på FK4-FK1 og FK6.

For å styre høydeangivelsen i forslaget til reguleringsplanen er det fastsatt maks tillatt kotehøyde for områdene med konsentrert fritidsbebyggelse (FK1- FK6), dette gir en mer presis og forutsigbar styring av tillatt høyde ved etablering av ny bebyggelse.

Maks høyde FK5 var i opprinnelig planforslag foreslått til cote + 1001,5. Det var 2,5 meter (en knapp etasje) under det som ble antatt som toppunkt på Ustaoset hotell, cote + 1003. Så var FK4-FK1 og FK6 satt 3 meter lavere, på cote + 998,5.

Nye innmålinger i høringsperioden (etter første gangs behandling i 2012) fra utbygger (ved Heggeli Oppmåling AS og sjekk mot kommunens kart) bragte frem usikkerhet om hva som har vært lagt til grunn som møneutgangspunkt på Ustaoset hotell. Takflaten på Ustaoset hotell har et tverrstilt møne som rager over hovedmønet og i tillegg store karnapper på taket som - sett fra nært inn på bygningen - fremstår som selvstendige møner. Administrasjonen har med dette som bakgrunn funnet å måtte drøfte og definere høydeangivelsene på nytt.

Utgangspunktet er nå vestre møne på Ustaoset hotell, innmålt til cote + 1007. Dette mønet ligger i realiteten 6 etg. over bakkenivå ved innkjøringen til Karivollen. Det har fra administrasjonens side aldri vært ment at ny bebyggelse på Karivollen skal kunne bygges i 5 etg (alternativt som 4 etg. pluss innredet loft under saltak). Maks høyde på ny bebyggelse på FK5 (ytterst på Karivollen) bør begrenses til 4 etg (alternativt som 3 etg. pluss innredet loft under saltak). Det innebærer at maks mønehøyde her fastholdes som i opprinnelig planforslag til cote + 1001,5 (d.v.s. 6,5 meter, tilsvarende 2 etg lavere enn vestre møne på Ustaoset hotell. Dermed fastholdes også de øvrige høydeangivelser fra opprinnelig planforslag.

For eksisterende frittliggende bolig og fritidsbebyggelse er det fastsatt maksimal mønehøyde i antall meter over eksisterende terreng som det fremgår av tabellen under.

Det er ikke satt noe eget krav til gesimshøyde. Denne variabelen kontrolleres ved kombinasjon av bestemmelser om takform/vinkel og mønehøyde.

Formål	Maks mønehøyde/meter/ kotehøyde
Boligbebyggelse- frittliggende, BF1- BF8	8,5
Fritidsbebyggelse frittliggende, FF_1- FF10	6,0
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK1- FK2	C + 998,5
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK3	C + 998,5
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK4	C + 998,5
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK5	C + 1001,5
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK6	C + 998,5
Kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF1	Mønehøyde på eksisterende bebyggelse (C + 1007 for Ustaoset Hotell) Maks tillatt kotehøyde for området bak Ustaoset Appartement er c + 996.
Kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF2	Mønehøyde på eksisterende bebyggelse
Kombinert bolig og fritidsbebyggelse, BFR1	8,5

Tabell 3 Mønehøyder

6.4.4 Takvinkler og takform

Bestemmelsene om takvinkler og takform fremgår av planbestemmelsene § 4.3.

Bebyggelsen i Ustaoset sentrum skal som hovedregel ha en takvinkel på mellom 22-35 grader. Takvinkelen er fastsatt for å opprettholde en lokal byggeskikk.

6.4.5 Arkitektur/krav til estetisk utforming

Ivaretagelsen av lokal byggeskikk på Ustaoset er viktig for å skape et helhetlig inntrykk av Ustaoset sentrum. Planforslaget stiller krav til materialbruk, farger, takvinkler og høyder. I planbestemmelsene § 4.4 Utforming stilles det også krav til utbyggers redegjørelse for hvordan hensynet til utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt. Ved etablering av uthus/anneks, skal det tas hensyn til eksisterende hyttebebyggelse ved oppføring.

6.4.6 Terrengtilpasning

I planforslaget er det stilt krav til terrengtilpasning ved oppføring av ny bebyggelse, dette fremgår av § 4.5. i planbestemmelsene. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal skje skånsomt. Bestemmelsen angir noen momenter for hva som skal vektlegges ved terrengtilpasning. Ved ferdigstillelse av ny bebyggelse skal terrenget tilsåes og istandsettes med bruk av vegetasjon som er vanlig på stedet.

6.4.7 Krav til detaljregulering

Det stilles krav til detaljregulering ved utbygging av FK1, FK2, FK3, FK4 og FK5, FK6 og nybygg på BFR1 (§8.2). Delområder med krav til detaljregulering kan fremmes samlet eller som separate planforslag. Det vil si at for områdene BF1-BF7, FF1-FF_15 , NF1-NF3 vil være mulig å gå rett på rammesøknad.

6.4.8 Krav til utomhusplan

Det stilles krav til utomhusplan i målestokk 1:200 for alle byggesøknader for enkelttomter (§4.6). Før det kan gis igangsettingstillatelse på FK1-FK6, må det foreligge godkjent utomhusplan (§8.1) og som en del av byggesøknaden for FK1-FK6 og NF3 (§8.3).

6.5 Område for Landbruk, natur og friluft

Jernbaneverket har i planarbeidet understreket viktigheten av å unngå etablering av nye planoverganger og utvidet bruk av eksisterende planoverganger. Ved det opprinnelige planforslaget som ble behandlet i 2012 ble det lagt opp til et felt med frittliggende fritidsbebyggelse (FF_12) sør for jernbanen. Jernbaneverket fremmet innsigelse på bakgrunn av at denne arealbruken vil gi økt bruk av den private planovergangen og at den uten andre tiltak (planskilt kryssing) vil forverre det totale risikobildet. Med bakgrunn i dette, er dette feltet tilbakeført som LNF-område (LNFRB1) med spredt bebyggelse. LNFRB2 er endret fra fra formål for jernbane i oppfinnelig planforslag til LNF-område. Begge disse områdene er nå i samsvar med overordnet kommuneplan.

6.6 Landskap og grønnstruktur

Det er gjennomført utredninger/notater for kartlegging og vurdering av eksisterende grønnstruktur og landskap i Ustaoset sentrum, slik det fremgår av kapittel 5.1.4.

6.7 Teknisk infrastruktur

Rekkefølgebestemmelsene i § 9.1. stiller krav til at det ikke kan oppføres bebyggelse i områdene med konsentrert fritidsbebyggelse og kombinert nærings- og fritidsbebyggelse (FK1-FK6 og NF1-NF3) før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette omfatter vannforsyning og avløpsanlegg, samt vegnett. Det er gitt bestemmelse for å tydeliggjøre plan- og bygningslovens plikt til avløpstilknytning.

6.7.1 Vei og trafikkforhold

I planforslaget er det satt av areal til eksisterende internveger og riksveg 7. Områder med formål offentlig veg (o_V1) er avsatt til deler av riksveg 7. Mens områder med formål for felles veg (privat veg f_V1- f_V2) omfatter interne veger i Ustaoset sentrum. Område avsatt til veg, f_V3, ved jernbanen, eies av Jernbaneverket.

Det er lagt opp til en (to) geometriendring(er) som skiller seg fra dagens situasjon. F_V2 (Osestølvegen) foreslås lagt om fra rundt 40 meter etter avkjørsel fra Riksvegen på en rundt 200 meter strekning for å oppnå en bedre utnyttelse og tilknytning til områdene med konsentrert fritidsbebyggelse (FK3-5) (se plankart). Det er også lagt inn en veitilknytning fra Osestølsvegen til g/bnr 52/281 og 52/37, 39. Denne forbindelsen inngår allerede i vedtatt reguleringsplan for dette området, sist revidert 30.04.2010.

I tillegg legges det opp til kryssutbedringer med tilstrekkelig areal for opprusting av eksisterende kryss i plankart. Det er i planforslagets reguleringsbestemmelser (§ 9.2) stilt krav til ferdig opparbeidet kryssutbedring for 3 kryss fra Rv 7 i sentrum før det gjennomføres tiltak på FK1-FK6. Kryssene inkluderer dagens to hovedinnkjøringer til Ustaoset sentrum og etablering av en bi-innkjøringsmulighet for buss øst for butikken. Kryssene må utformes i henhold til gjeldende vegnormaler og det er lagt inn frisisone (10x84 meter) i disse tre kryssene i plankart (§ 10 a.1) i planbestemmelsen). Rekkefølgebestemmelse omfatter også at det før utbygging av bolig eller

fritidsbolig med adkomst fra Ustevegen, må krysset Ustevegen, o_V2_kom/RV 7, o_V1, være bygget om til standard godkjent av Statens vegvesen (jfr §9.3).

Av trafiksikkerhetstiltak legger rekkefølgebestemmelsens § 9.1 opp til ensidig fortau langs Rv 7 fra Osestølsvegen til kryssingen av stasjonsområdet og krav til trafiksikker kryssing for myke trafikanter fra nordsiden av Rv 7 og over til jernbanestasjonen (§ 9.4).

6.7.2 Parkering

Planforslaget har til hensikt å bedre veg og parkeringssituasjonen i Ustaoset sentrum. Krav til parkering fremgår av planbestemmelsene § 4.7 - Parkering. Parkeringen i Ustaoset sentrum skal samlokaliseres i fellesanlegg (gjelder FK1-FK6). For utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse gjelder følgende parkeringskrav :

Parkeringskrav for eksisterende fritidsbebyggelse	m ² BRA	Parkeringskrav
Fritidsbebyggelse opp til	90 m ²	Ingen
Fritidsbebyggelse 90-120 m ²	90-120 m ²	1 parkeringsplass
Fritidsbebyggelse over	120 m ²	2 parkeringsplasser

Tabell 4 Parkeringskrav

Det er størrelsen på fritidsbebyggelsen etter påbygg som regulerer kravene til parkering.

Ny fritidsbebyggelse må dokumentere tilgang til 2 biloppstillingsplasser. Langtidsleie på over 10 år av parkeringsplass for ny fritidsbebyggelse er likestilt i forhold til parkeringsplass i privat eie.

Før det kan utstedes igangsettingstillatelse for ny fritidsbebyggelse må det redegjøres for hvordan parkeringen skal løses.

Område avsatt til kombinert næring- og fritidsbebyggelse NF1- NF2, kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.

6.7.3 Vann og avløp

Det er lagt inn krav om at ledningsnett må utformes for å ivareta lokal flomfare ved snøsmelting.

6.7.4 Brannvann

Brannvann må sees i direkte tilknytning til eksisterende ledingsnett for vann, og settes i sammenheng med samfunnsikkerhet og beredskap i Ustaoset sentrum. Ustaoset sentrum betjenes i dag med brannvesenets tankbil dersom det oppstår brann. Hol kommune har to tankbiler og baserer i dag brannberedskapen på disse, se side 29 punkt 5.4.2 Brannberedskap. ROS- analysen vil gjøre nærmere rede for den tilgjengelige brannberedskapen i Ustaoset sentrum og behovet for eventuelle ytterligere tiltak. Krav til tilfredsstillende brannvanntilkobling er pålagt all ny bebyggelse (jfr. § 3.4). Tilgjengelighet for brannbiler sikres gjennom krav til opparbeidelse av vegnett.

6.7.5 Energi

Fylkesmannen i Buskerud har anbefalt at det gjennom bestemmelsene tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse. Administrasjonen har vurdert det som urealistisk å fremføre fjernvarme til Ustaoset. Det vil derimot være aktuelt at det

vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse. Planbestemmelsen § 3.7 i planbestemmelsene angir derfor at det ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse skal vurderes alternative og miljøvennlige oppvarmingsløsninger. Disse kan gjennomføres som lokale fellesanlegg for flere fritidsbygg.

6.8 Jernbane

Formål avsatt til trase for jernbane omfatter Ustaoset stasjon, med tilhørende bygninger og eksisterende jernbanespor.

Det åpnes i bestemmelser for at dagens undergang under jernbanen kan flyttes. Dagens undergang i nærheten av stasjonen er dårlig utformet og trafikkfarlig og bør erstattes, men planarbeidet har ikke tatt mål av seg til å fastlegge et nytt sted for kryssing under jernbanen. Det er derimot stilt krav om detaljregulering hvis og når slik flytting blir aktuelt.

6.9 Spesielle hensyn og ivaretagelse av viktige verdier

6.9.1 Kulturminner

Ved Buskerud fylkeskommunes registreringsarbeid i sommeren 2012 ble det avdekket 8 kullgroper som er automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, hvorav 4 er tidligere kjente (se side 16, punkt 4.7). Minnene sikres med to ulike hensynssoner i plankart – hensynssone D (båndlegging) og C (ivaretagelse av landskap og terreng).

Hensynssone D omfatter arealet for hvert enkelt automatisk fredede kulturminne inkludert en 5 meter sikringszone. Dette arealet er båndlagt i henhold til kulturminneloven og innenfor dette arealet er det ikke tillatt med noen for inngrep i grunnen eller andre tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene (planbestemmelsens § 10a).

Båndleggingssonen hensynssone D) - ivaretagelse av enkeltminner

<i>Planid (plankart)</i>	<i>ID Kulturminner/registreringsnummer</i>
H730_1	158421, 158423, 158425, 158426
H730_2	130160
H730_3	113801 – 2
H730_4	113801 – 1

Hensynssone C settes for å bevare et kulturminnemiljø - enkeltminnene i sin landskapelige og terrengmessige sammenheng. Fordi det er en større samling og relativt høy tetthet av minner mot vest som sammen utgjør et miljø, er disse avsatt i en slik sone som det fremgår av forslg til plankart. Innenfor denne sonen skal landskapet (terreng og vegetasjon) ivaretas slik de er i dag. Det tillates ikke ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet, eller inngrep i grunn eller andre tiltak innenfor dette området uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene (planbestemmelsens § 10b).

Båndleggingssonen hensynssone C) - ivaretagelse av kulturmiljø

<i>Planid (plankart)</i>	<i>Planid hensynssone D</i>
H570_3	H730_1 , H730_2

Reguleringsbestemmelsen § 3.1 ivaretar eventuelle nye funn av automatisk fredete kulturminner dersom dette fremkommer under anleggsarbeid.

6.9.2 Støy

I henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og utført støyberegning (se side 18, punkt 4.12) er det lagt inn hensynssone støy på plankart for områder som faller innenfor rød sone langs Rv 7 og jernbanen. Det tillates ikke bygging av støyfølsom bebyggelse i denne sonen (§10 a.2).

Generelle bestemmelser § 3.2 angir at støynivået ikke skal overstige anbefalte støygrenser som angitt i tabell 3 (T-1442/2012, side 9) og at det ved utbygging av ny bebyggelse som kan være utsatt fra støy fra riksvegen, må gjennomføres støyanalyse og eventuelt avbøtende tiltak.

6.9.3 Universell utforming

Kravet til universell utforming av leke- og oppholdsarealer er sikret i egen bestemmelse, § 3.6. Kravene til universell utforming av ny bebyggelse er sikret i TEK 10.

6.9.4 Barn og unge

Barn og unges interesser er iveratt gjennom sikring av løyper, friområder for aking, lek og utfoldelse. I tillegg er selvfølgelig den omkringliggende naturen med alle dens muligheter for tur og lek viktig både for barn og voksne.

6.9.5 Miljøhensyn og vassdrag

Miljøhensyn er kartlagt. Fortetting begrenset til påbygg på eksisterende hytter i de sårbare områdene rundt Ustaoset sentrum, er et viktig miljøhensyn. Områdene i Ustaoset sentrum der det åpnes for økt fortetting, er i stor grad allerede bearbeidet.

Bestemmelsene fastlegger at alternative, lokale energiløsninger skal vurderes i ny leilighetsbebyggelse.

6.9.6 Samfunnsikkerhet og beredskap

Områdereguleringen for Ustaoset sentrum gir mulighet for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse på områdene FK1 til FK6. I tillegg gis det utvidelsesmulighet for eksisterende fritidsbebyggelse opp til 200 m² BRA. Brannsikkerhet og krav til tilfredsstillende brannvannstilkobling ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse er sikret i forslaget til planbestemmelser. Det er i tillegg gjennomført risiko – og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse), slik det fremgår av kapittel 9. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene og fremgår av vedlagte ROS- analyse.

7. DRØFTELSE AV FORSLAGET

7.1 Overordnede og lokale perspektiver på Ustaosets utvikling

Omådereguleringen skal forsøke å stake ut en vei videre for Ustaosets utvikling. For å lykkes med det må reguleringsplanen forholde seg både til store overordnede ambisjoner og til helt lokale behov og synspunkter.

Vesentlige overordnede ambisjoner

- Nasjonal areal- og transportpolitikk. Miljø- og klimasituasjonen reiser spørsmål knyttet til hvor mennesker skal leve, hvordan forventningene til mobilitet og individuell frihet i valg av arbeid og fritid skal ivaretas og hvilke begrensninger og mulighetsrom politisk styring og regulering skal sette på hvordan vi lever og beveger oss.
- Rv 7 og Bergensbanen er historiske og viktige transportårer som binder Norge sammen, helt uavhengig av at de ligger tett på Ustaoset sentrum. Hvilke utfordringer og muligheter gir denne nærheten? Er det mulig å forene pulsen i transporten mellom øst og vest i Norge med de helt lokale behovene for trafikkssikkerhet, trygt bomiljø og et livskraftig lokalsamfunn på 1000 meter over havet?
- Klima- og miljøvennlige løsninger skal gjennom planlegging og utbygging implementeres overalt i Norge hvor mennesker bor og utfolder seg. Hvor viktig er det at Ustaoset tar sin del av denne jobben? Er det mulig å realisere de samme forventningene på Ustaoset som i Bergen og Oslo sentrum?

Lokale innfallsvinkler

- Det bor noen titalls mennesker på Ustaoset. De ønsker å kunne leve der og mange av dem ønsker å skaffe seg livsopphold på stedet. Hvordan kan vi legge til rette for at de som bor der i dag - og kanskje flere i fremtiden - kan tjene til sitt livsopphold og leve av og på dette stedet?
- De som bor på Ustaoset kjenner stedet som sitt nærmiljø. De har legitime forventninger til Ustaoset som sitt bomiljø. Ustaoset må fungere praktisk og estetisk gjennom alle de hverdager som finnes også på 1000 meter over havet.
- De som besøker Ustaoset av og til eller ofte skal glede seg til å komme dit. De skal både finne gjengjennelse, dette er Ustaoset, men de forventer også at Ustaoset holder tritt med utviklingen i storsamfunnet. Varme i badegulvet, plass for familie og venner, mulighet for et restaurantbesøk, skia i hytteveggen, trygg ferd fra toget og opp til fyr i peisen.
- De som kjører RV 7 skal stoppe og si at her, her er Ustaoset vi leste om på Internett, her vil vi stoppe en natt eller tre. Se, der er Hallingskarvet, så flott!
- De som eier eiendom på Ustaoset og som har en legitim forventning om å kunne endre det de eier til noe som både er mer tjenlig for dem og deres bankkonto, for Ustaoset og for nye mennesker som finner dette stedet så attraktivt at de vil investere pengene og fritiden sin her.
- Byggesaksbehandleren i Hol kommune skal enkelt kunne si at dette, det er greit, for det svarer på de forventninger og kjøreregler vi har til Ustaoset. Svaret som gis skal finne gjenklang både hos vegvesen, fylkesmann i Drammen, lokalpolitikeren i Hol, den tyske bobilturisten og asiatene på busstur over fjellet, han som bor på Ustaoset og hver morgen leser været mot Skarvet, hun som nettopp kjøpte en leilighet i nybygg på Ustaosetog som har forventninger om renhet og ro.

Alt dette, fra de storslatte nasjonale ambisjoner og mål og til det viktige, lille og nære skal områdereguleringen forsøke å ivareta. Det vil nødvendigvis bli noen avveininger og noen "minste felles multiplum", for de fleste.

7.2 Ustaosets kvaliteter

Brukerforum har drøftet Ustaosets kvaliteter. Disse bør vi sikre at blir videreført i reguleringsplanen:

Ustaoset er et samfunn - en fjellandsby - hvor fastboende og tilreisende er gjensidig avhengig av hverandre. Det må tilrettelegges for at antallet fastboende kan opprettholdes eller økes gjennom at disse har inntekt gjennom servicenæring basert på turister og hyttefolk. Grunnlaget for levedyktig næringsdrift må styrkes.

Det er viktig å ivareta hyttebyens tradisjon og særpreg gjennom å vektlegge stedets nærhet til høyfjellet. Dette bør kombineres med et levende, åpent sentrum for alle brukere. Noen viktige aspekter ved dette vil være å sikre løypetraséer helt ned i sentrum, løse parkeringsutfordringene nærmest mulig riksveien slik at tradisjonen med å ikke brøyte veier til hyttene kan opprettholdes og tilrettelegges for friluftsopplevelser.

I en landskapsanalyse er følgende beskrivelse fremhevet som sentral for Ustaoset:

Fra naturens side fremstår Ustaoset som en stor skål; hotellet, appartementene og lokal næring ligger på flata i bunnen av skåla. Fra bunnen av skåla stiger lisdene med hyttebebyggelse. Allerede idag fremstår bunnen av skåla med kraftig sentrumsbebyggelse, mens i lisdene ligger frittliggende hytter spredt og plassert inn i terrenget. Dette preget kan og bør videreføres.

Oppslutningen om disse måtene å se Ustaosets kvaliteter på synes å være stor og forankret i landskap, historie, beliggenhet i høyfjellet, faglige innfallsvinkler og et sterkt ønske fra både fastboende og tilreisende om å opprettholde Ustaoset som et livsdyktig lokalsamfunn.

7.3 Vurdering av ulike sentrale tema i planforslaget

Planarbeidet reiser en rekke spørsmål der lokale aktører og interesser, grunneiere og utbyggere har ulike og tildels ikke sammenfallende synspunkter på videre utvikling.

7.3.1 Nye utbyggingsrammer for eksisterende og ny hyttebebyggelse

Gjeldende regulering setter strenge rammer for utvidelse av eksisterende hytter i lisdene. Det er et uttrykt ønske fra hytte-eierne i planarbeidet at det gis rausere rammer for påbygging. Det er i planforslaget fastlagt ny maksstørrelse på ny og eksisterende frittliggende fritidsbebyggelse inkl. uthus/anneks. Frittliggende fritidsbebyggelse tillates samlet opp til BRA = 200 m², maks 180 m² på fritidsboligen/hytta og maks 30 m² uthus/anneks. Dette er i overkant av hva som tidligere er vedtatt for sammenlignbare hytter i høyfjellsområder i Hol.

Tilsvarende eller noe høyere utnyttelse er tenkt for nye boliger. Det er idag 3-4 ubebygde boligtomter innenfor planområdet.

Pr. idag er det et krav om etablering av 2 vinterbrøytede parkeringsplasser ved påbygg (uansett størrelse på påbygget) på hytter. Dette vanskeliggjør i betydelig grad mulighetene for påbygg og er utfordrende for særpreget om å ikke brøyte veier frem til hyttene. Endel hytteiere har løst dette gjennom avtaler i felles parkeringsanlegg. Det er et ønske fra hytte-eierne i planområdet om å myke opp denne regelen. Det er i planforslaget satt krav om parkeringsplasser knyttet til størrelse på hytta etter påbygging.

For nye hytter opprettholdes kravet om 2 parkeringsplasser. Det er få ubebygde tomter pr. idag, og planforslaget åpner ikke for - i tråd med praksis i Hol kommune - å dele hyttetomter.

7.3.2 Omfanget av ny bebyggelse sentralt på Ustaoset

Ny bebyggelse på Ustaoset vil - utover et fåtall tomter for frittliggende bolig og hyttebebyggelse - måtte lokaliseres til sentrum og bunnen av "terrengskåla". Her er det tildels kraftig bebyggelse idag; hotellet, appartementene, butikken. Hvis felles kvaliteter (parkeringsløsninger, stier/løyper/friområder, servicenæringsvirksomhet) sikres, bør området kunne fortettes på en måte som ikke ødelegger, men sikrer Ustaosets kvaliteter. Et levende sentrum og lokal servicenæring vil ha mange fordeler av at nye brukere kan komme til Ustaoset og bruke sentrum og lokal servicenæring.

Tomteutnyttelse

Graden av fortetting (hvor tett) og hvordan ny bebyggelse skal utformes (høyder, parkeringsløsninger på eller under dagens terreng) er det mange meninger om. I hovedsak er spørsmålet om høyder på ny bebyggelse mer kontroversielt enn tomteutnyttelsen. Tunløsninger med tomteutnyttelse på 35 % er drøftet som et realistisk nivå i området bak hotellet. Estetiske prinsipper knyttet til god byggeskikk (takformer, materialbruk) er ikke konfliktfylt på dette plannivået, men i byggesak viser det seg ofte at man hadde ulike bilder i hodet av hva planbestemmelsenes føringer ville lede til.

Parkering over eller under terreng

Max vannstand i Ustevann har vært en førende faktor på Ustaoset. Leiligheter for beboelse ligger - med unntak av underetasjen/1. etasje i Ustaoset appartement - en etasje opp fra flata i bunnen av "terrengskåla".

Utbyggingsinteresser i området bak hotellet er opptatt av at dette prinsippet videreføres; den etasjen som legges på dagens bakkenivå bør ikke inneholde rom for beboelse, men heller næring og/eller parkering. Et slikt prinsipp vil gjøre at leiligheter kommer mer opp i lyset, vanntrykkproblemer ved å grave ned parkering under bakken elimineres, enklere byggeri og mer attraktive leiligheter gir større overskudd til felles tiltak.

Prinsippet betinger imidlertid at terrenget må betydelig bearbeides rundt bygningene (oppfylling, voller). Inntil alle arealer er ferdig utviklet, vil området i større grad enn om utbyggingen forholder seg til dagens terreng, kunne få et preg av midlertidighet og uferdighet.

Utbyggingsinteressene er opptatt av at en slik terrengbearbeidelse kan kombineres med å løse vann- og flomproblemer i lokale bekker ved at disse løftes opp i nytt leie. Dette er et ikke uvesentlig tema for Ustaoset, men neppe alene så vesentlig at det bør overstyre andre viktige prinsipper. Det finnes i uttalelser til planarbeidet skisser fra grunneiere som forsøker å vise et slikt utbyggingsprinsipp. Planforslagets vurdering er at prinsippet må drøftes videre i detaljregulering og det er derfor tatt inn krav om detaljregulering for nye utbyggingsfelt.

Andre aktører er meget skeptiske til å sette "parkeringskasser" på bakken og ny bebyggelse oppe på dem. De mener parkering bør graves ned og ligge under bakken.

Mønehøyde

Mønehøyde kan fastlegges som meter over dagens terreng eller som en absolutt kotehøyde. Det siste vil være det mest eksakte og forutsigbare, og er derfor valgt i dette planforslaget.

Prinsipp for høyder er det betydelig enighet om: Bebyggelsen kan være høyere nær hotellet enn lenger bak i området. Bestemmelser for høyder har hensyntatt dette.

7.3.3 Vei, trafikk og trafikksikkerhet

Intern sommervei for at brukere av Osestølveien skal slippe å kjøre ut på RV 7 når de f.eks. skal på butikken, er vurdert, men ikke funnet vesentlig nok til å etablere en internvei.

Trafikkbelastningen på RV 7 er ikke så stor at det er problematisk at den i noen grad også brukes som internvei. Se egen notat med vurdering, datert 15.6.2012.

7.3.4 Grønnstruktur, skiløyper og lekeområder

Det er avsatt friområder i gjeldende regulering og disse må i all hovedsak videreføres eller erstattes i ny regulering. Sikring av grønne traséer inn og ut av sentrum og steder for lek og opphold er viktige prinsipper ved planlegging av grønnstruktur på Ustaoset. Permanent løsning for Skarverennstraseen er i planforslaget tenkt sikret med byggegrenser. Selve traseen for idrettsarrangement er fastsatt i samarbeid med Geilo idrettslag, men vil samtidig kunne fungere som løype og turdrag ut og inn av sentrum.

8. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegg til områdereguleringen. Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 13 aktuelle hendelser som kan inntreffe ved gjennomføring av tiltaket:

- Geoteknisk ustabilitet
- Flom i elv/bekk/lukket bekk
- Vindutsatt
- Nedbørsutsatt
- Radongass i grunnen
- Sårbar flora/rødlistearter
- Automatisk fredete kulturminner
- Hendelser på vei
- Hendelser på jernbane
- Farer for myke trafikanter (bruk av transportnettet)
- Regulerte vannmagasiner
- Støy (trafikkstøy/jernbane)
- Brannvannforsyning

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak ved flere av de aktuelle hendelsene. Som det fremgår av kapittel 3 – Evaluering av risiko, vil gjennomføringen av planforslaget gitt at risikoreduserende tiltak iverksettes, medføre en reduksjon av risiko.

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Planforslagets reguleringsbestemmelser vil i stor grad ivareta kravet til videre utredning i påfølgende detaljreguleringer, og hensynet til en rekke risikoforhold.

Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået reduseres eller holdes uendret når planforslaget gjennomføres og følges opp i detaljprosjekteringen. På grunnlag av det ovennevnte ansees akseptkriteriene lagt til grunn ved utarbeidelsen av ROS- analysen som oppfylt.

9. FREMDRIFT

9.1 Videre saksgang

Planforslag fremmes med sikte på vedtak om at forslaget legges ut til offentlig ettersyn. Etter offentlig ettersyn skal uttalelser og event. endringer i planforslaget vurderes. Før saken kan sendes til endelig vedtak må kulturminneundersøkelser være gjennomført og resultatet av undersøkelsene må innarbeides i planen.

Realistisk forventning om endelig planvedtak vil være høsten 2013.

10. VEDLEGG

Følgende dokumenter er vedlagt planforslaget:

- Planbestemmelser, datert 14.03.2013
- Plankart, datert 14.03.2013
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Av Rambøll AS, datert 14.3.2013

Følgende dokumenter kan lastes ned på hol.kommune.no ved utleggelse til offentlig ettersyn:

OPPSUMMERING AV INNSPILL OG HØRINGSUTTALELSER

- Sammendrag merknader og innspill til varsel om oppstart regulering (2010)
- Brukerforum og medvirkning ved utarbeidelse av planforslag frem til 1. gangsbehandling (2011)
- Sammendrag merknader og innspill etter første gangs behandling av områderegulering (vår 2012)

Kildeliste grunnlagsmateriale/fagutredninger:

- «Grønnstruktur og landskap». Rambøll AS, datert 29.3.2011. 15 s.
- «Kommunalteknikk (vann og avløp)». Rambøll AS, datert 25.7.2011. 8 s.
- «Kulturhistorisk registrering». Buskerud fylkeskommune, datert 01.08.2012. 10 s.
- «Landskapshensyn ved utbygging av tilbygg/anneks fritidsbebyggelse». Rambøll AS, datert 15.8.2012. 9s.
- «Naturmiljø og vassdrag». Rambøll AS, datert 17.12.2012. 4 s.
- «Trafikkanalyse». Rambøll AS, datert 07.06.2011. 17 s.
- «Vurdering av internvei». Rambøll AS, datert 15.6.2012. 3 s.
- «Vurdering av flomforholdene i Ustaoset sentrum». Hydrateam, datert 20.11.2012. 7s.