

Saksutskrift

Arkivsak-dok. 12/00106-123
Arkivkode. Ustaoset - 3
Saksbehandler Liv Juchelka

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|--------------------------------|------------|-------|
| 1 Utvalg for plan og utvikling | 11.09.2013 | 43/13 |
| 2 Kommunestyret | 31.10.2013 | 57/13 |

Områderegulering for Ustaoset sentrum - samlet saksfremstilling

Saken avgjøres av:

Kommunestyret

Vedlegg:

1. Fylkesmannen i Buskerud, i brev datert 24.4.2013
2. Fylkesmannen i Buskerud, i brev datert 30.4.2013
3. Fylkesmannen i Buskerud i brev datert 20.6.2013
4. Jernbaneverket, i brev datert 25.4.2013
5. Buskerud fylkeskommune i brev datert 22.4.2013
6. Norges vassdrag og energidirektorat, i brev datert 3.5.2013
7. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE), i brev datert 24.6.2013
8. Statens vegvesen i brev datert 11.07.2013
9. Statens vegvesen i brev datert 27.08.2013
10. Plankart, datert 14.03.2013
11. Planbestemmelser, datert 14.03.2013
12. Planbeskrivelse, datert 14.03.2013
13. Vedlegg til saksfremstilling - oppsummering og kommentarer av mottatte merknader, datert 30.8.2013
14. Samlet saksfremstilling sak 3/12
15. Samlet saksfremstilling sak 5/13
16. Administrativ presisering datert 20.3.2013
17. Tilleggsvurdering Hydrateam, beregning av vårflom, datert 12.6.2013

Dokument i saka:

Dokumentjournal

Saksopplysninger:

Planforslaget legges frem til politisk behandling med Utvalg for Plan- og utvikling sin innstilling til Hol kommunestyre.

Gjeldende reguleringsplan for Ustaoset sentrum fra 1984 er utdatert og gjenspeiler ikke dagens arealbruk, og gir ikke mulighet til en fremtidig utvikling av planområdet. Hovedinnholdet i forslag til områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum er som følger:

- Tilrettelegg for utnyttelse av sentrum til konsentrert fritidsbebyggelse
- Rekkefølgekrav knyttet til trafikkisikring og opparbeiding av adkomster fra Rv. 7.
- Oppdatering på bakgrunn av dagens situasjon og aktuelle interesser i området.
- Store arealer til ny næringsvirksomhet i gjeldende plan er fjernet.

For ytterligere detaljer om sakens foranledning henvises det til sak 5/13 (vedlagt).

Offentlig ettersyn

Områderegulering for Ustaoset sentrum har vært ute på nytt offentlig ettersyn i perioden 15.3.2013 til 1.5.2013, årsaken til dette er endringer i plankart og planbestemmelser. Det har i tidligere saksgang vært gjennomført offentlig ettersyn i perioden 26.1.2012 til 12.3.2012.

I denne runden av offentlig ettersyn har kommunen mottatt totalt 44 merknader der 36 av merknadene er fra private grunneiere og selskaper. Totalt 8 av merknadene er mottatt fra offentlige sektormyndigheter, 2 av merknadene inneholdt innsigelser.

Liste over merknader etter 2. gangs offentlig ettersyn

Offentlige instanser

1. Fylkesmannen i Buskerud, i brev datert 24.4.2013
2. Fylkesmannen i Buskerud, i brev datert 30.4.2013
3. Fylkesmannen i Buskerud i brev datert 26.6.2013
4. Jernbaneverket, i brev datert 25.4.2013
5. Buskerud fylkeskommune i brev datert 22.4.2013
6. Norges vassdrag og energidirektorat, i brev datert 3.5.2013
7. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE), i brev datert 24.6.2013
8. Statens vegvesen i brev datert 11.7.2013
9. Statens vegvesen i brev datert 27.8.2013

Private grunneiere og øvrige interessenter

1. Svein-Helmers Olsen på vegne av 17 seksjonseiere i sameiet Ustaoset Appartement, i e-post sendt 31.1.2013
2. Advokatfirma Stiegler ANS på vegne av sameiere i Ustaoset Resort, i brev datert 1.2.2013
3. Ustaoset Parkering AS, i brev sendt 11.2.2013
4. Stein Thøger Vindegg, Styreleder Usta eiendom AS, i e-post sendt 12.2.2013
5. Svein Helmers-Olsen på vegne av 5 seksjonseiere i Sameiet Ustaoset Appartement, i brev datert 19.3.2013
6. Svein Helmers-Olsen på vegne av ukjent antall seksjonseiere i Sameiet Ustaoset Appartement, i e-post sendt 21.3.2013
7. Svein Helmers-Olsen på vegne av ukjent antall seksjonseiere i Sameiet Ustaoset Appartement, i e-post sendt 21.3.2013
8. Svein Helmers-Olsen på vegne av 22 seksjonseiere i Sameiet Ustaoset Appartement, i brev datert 2.4.2013
9. Svein Helmers-Olsen på vegne av 22 seksjonseiere i Sameiet Ustaoset Appartement, i e-post sendt 10.4.2013

10. Jægergruppen AS v/Per Jæger, i brev datert 12.4.2013
11. Sissel Wærsted Olsen på vegne av sameiet Flenningo, i brev datert 16.4.2013
12. Vibeke og Eivind Ragnhildstveit, i brev datert 21.4.2013
13. Thorolf Hestness, Styreformann Hallingskarvet Appartement, i brev datert 25.4.2013
14. Sven Gundersen, i e-post av 25.4.2013
15. Kari Hamre-Hanssen, i e-post 25.4.2013
16. Sigbjørn Gurigard, i e-post sendt 12.1.2013
17. Gro Vindegg, i e-post sendt 21.3.2013
18. Per R. Mortensen på vegne av Styret i Ustaoset Vel, i brev datert 29.4.2013
19. Leif Kristian Garvik på vegne Ustaoset Hotell Borettslag, i e-post sendt 29.4.2013
20. Leif Kristian Garvik på vegne av Knut Garvik, i e-post sendt 29.4.2013
21. Åse Simonsen, Terje Simonsen og Keer Oscar Ekeli, i brev datert 27.4.2013
22. Magnhild Bøyum Aase på vegne av Sameiet Osetunet 1, i brev datert 25.4.2013
23. Kåre Otto Vindegg, i brev datert 23.4.2013
24. Stein Thøger Vindegg Styreleder i Usta eiendom AS, i brev uten dato.
25. Asplan Viak AS på vegne av Ustaoset Appartement, i brev datert 29.4.2013
26. Ola Vindegg Styreleder i Ustaosevegane, i brev datert 30.4.2013
27. DBC Arkitektur AS på vegne av DNB Livsforsikring ASA, i brev datert 29.4.2013
28. Anne Hegna og Hans Harald Hegna på vegne av eiere av Kikut, i brev datert 25.4.2013
29. Karl-Aage Tvedt på vegne av Ustaoset 1001 AS, i e-post sendt 1.5.2013
30. Ole Johan S. Vindegg på vegne av Ustaoset 1001 AS, i e-post sendt 30.4.2013
31. Inger-Brit Vindeg, i e-post sendt 30.4.2013
32. Svein-Helmers Olsen på vegne av 16 seksjonseiere i Sameie Ustaoset Appartement, i brev datert 30.4.2013
33. Osheim Gaard AS v/Ingvar Hagen, i brev datert 30.4.2013
34. Advokatfirmaet Harris AS v/Katrine Lillejord, i brev datert 30.4.2013
35. Reidar Lislegaard, i brev datert 26.4.2013
36. Gro Vindegg, i brev datert 30.4.2013

Forhold til overordna plan:

Se sak UPU 3/12, datert 11.1.2012.

Gjennomgang av tema i nytt planforslag:

Miljøkonsekvenser:

Se sak UPU 3/12, datert 11.1.2012.

Det er gjennomført en omfattende planbeskrivelse og tilleggsutredninger som vedlegg til planforslaget som beskriver miljøkonsekvenser. Det er gjennomført hydrologisk undersøkelse, støyyvurdering og detaljerte landskapsvurderinger.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Helse-/miljø og beredskapsforholdene er blant annet vurdert i forbindelse med gjennomføringen av risiko- og sårbarhetsanalyse.

Økonomiske konsekvenser:

Se sak UPU 3/12 datert 11.1.2012 og sak UPU 5/13.

Trafikk

Se sak 3/12, datert 11.1.2012. Det henvises særlig til brev fra Statens vegvesen datert 31.5.2013 og 27.8.2013 (se vedlegg til saksfremstilling - sammendrag av mottatte merknader etter offentlig ettersyn - offentlige sektormyndigheter nr. 8 og 9). Administrasjonen har jobbet med Statens vegvesen for å unngå innsigelse til planforslaget. Det har vært gjennomført avklaringsmøte i saken den 28.5.2013., og foreslått justeringer som omfatter tegnssetting i plankart, frisktssoner, byggegrense, hensynssoner og noen presiseringer i planbestemmelsene.

Trafikksikkerhet

Kryssing av riksvegen er diskutert med Statens vegvesen. Se for øvrig sak UPU 3/12.

Utredningskrav

Se sak 5/13.

Støy

Se sak 5/13.

Utnyttelse og ny bebyggelse

Se sak 5/13.

Flom - hydrologiske vurderinger

NVE og Fylkesmannen i Buskerud har hatt innsigelse til planforslaget blant annet på grunn av hensynet til de lokalhydrologiske forholdene i Ustaoset sentrum. Administrasjonen har derfor jobbet for å løse de lokale utfordringene med flom- vann, - og vassdrag. Det er i tillegg gjennomført en liten tilleggsvurdering av Hydrateam (datert 12.6.2013) som følge av vårflommen og i forkant av forrige offentlig ettersyn er det utarbeidet et eget flomnotat.

For å løse innsigelsene til planforslaget og ytterligere hensynta planområdets hydrologiske forhold foreslår administrasjonen å innarbeide hensynssone (faresone_Flomfare_H320_4) der det særlig tas hensyn til de lokalhydrologiske forholdene og et tillegg til § 9.5.

Administrasjonen har vurdert særskilte tiltak som å imøtekomme de lokalhydrologiske forholdene på Ustaoset. Dette omfatter blant annet byggegrenser mot bekke drag og hensynssoner i plankart og planbestemmelser.

Mønehøyder

Se sak 5/13.

Parkering

I vedtaket i sak 5/13 ble det bestemt i vedtak at arealer rundt personalboligene og appartementet inngår i PI1 slik at dagens parkeringssituasjon sikres. Formål avsatt til kombinert næring og fritidsbebyggelsen, NF1, ble «delt opp» som en direkte konsekvens av vedtaket i saken. Administrasjonen har utdypet dette i et eget vedlegg som ble gjort tilgjengelig ved

offentlig ettersyn. I dokumentet «Tilleggsopplysninger – områderegulering for Ustaoset sentrum, administrasjonen presiserer». Se for øvrig sak 5/13.

Grønnstruktur

Grønnstrukturen er vurdert i forbindelse med Fylkesmannen og NVEs innsigelse til planforslaget. Administrasjonen har vurdert grønnstrukturen i forbindelse med mottatte merknader i offentlig ettersyn.

Krav til detaljregulering

Det stilles krav til detaljregulering for flere av områdene i planforslaget, dette gjelder primært formål avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, se sak UPU 3/12 for detaljer.

Annet

For vurderingen av temaene: vann- og avløp, terrengtilpasning, universell utforming, hensynet til barn og unge, energi og kulturminner henvises det til UPU sak 3/12 og UPU sak 5/13.

Vurdering:

Av praktiske hensyn har administrasjonen valgt å legge oppsummering og vurdering av alle høringsuttalelsene som et eget vedlegg i saken (vedlegg 13). Som i UPU sak 5/13 har administrasjonen tidvis henvist til andre merknader i vedlegget for å unngå å kommentere samme emne en rekke ganger.

Områderegulering Ustaoset sentrum har nå vært på offentlig ettersyn 2 ganger, en rekke innsigelser er løst og alle aktører og parter har kommet til orde og latt seg høre. Det innebærer ikke at de endringer som nå foreslås er løsninger som har tilslutning fra alle berørte parter. Det er både enkelteiere som ikke får løsninger de har ønsket seg, det er utbyggerinteresser som ikke får så vide rammer som de skulle ønske seg, det er enkelteiere som mener endelig plan legger for store begrensninger og hindringer på deres eiendom og det er interesser som fortsatt vil mene at rammene for videre utvikling av Ustaoset er for vide – for høyt, for tett, for lite grønt m.m.

Administrasjonens anbefaling av at det nå gjøres et endelig vedtak i saken er knyttet til 3 vesentlige forhold:

- Planen gir et pragmatisk, men tilfredsstillende svar på formålet med planarbeidet, jfr. vedtatt planprogram 30.09.2010: «Formålet med planarbeidet er å komme frem til et realistisk, entydig og oppdatert plangrunnlag for videre utvikling på Ustaoset.»
- De endringer som nå foreslås gjør at planen kan endelig vedtas ved at innsigelsene frafaller.
- Et eget og bredt sammensatt brukerforum innledningsvis og 2 offentlige ettersyn har gjort at mulighetene til bred deltagelse har vært vesentlig større enn hva plan- og bygningsloven beskriver som et minimum. Administrasjonen kan ikke se at saken har noe å vinne på ytterligere runder med synspunkter.

I perioden etter gjennomført offentlig ettersyn våren 2013 har administrasjonen jobbet med å løse resterende innsigelser til planforslaget. Dette omfatter blant annet vassdragshensyn i tråd

med nasjonale føringer fra NVE og Fylkesmannen i Buskerud. Det har også vært gjennomført en prosess med Statens vegvesen for å komme til enighet rundt hensynet til Riksveg 7, ytterligere presiseringer i planbestemmelsene for å sikre kryssopparbeidelse og krav til tekniske tegninger som sendes Statens vegvesen ved godkjenning av byggeplaner mv.

For å kunne få et endelig og gyldig vedtak i saken nå, minner administrasjonen om at de løsninger som er knyttet til innsigelses-spørsmål fra overordnede myndigheter ikke må endres.

Konklusjon:

Administrasjonen tilrår at planforslaget fremmes for kommunestyret i etterkant av gjennomførte justeringer i kart og bestemmelser.

Rådmannens innstilling:

Innstilling til kommunestyret:

Hol kommune vedtar områderegulering for Ustaoset sentrum med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12.

Før planen sendes Hol kommunestyre må endringer gjennomføres i planbestemmelser og plankart:

Endringer i plankart:

- Adkomsten til J1 legges inn igjen i plankartet (området tidligere avsatt til f_V3), § 6.2 - f_V3, det legges også inn frisktssoner i plankart.
- Påskriften Rv7 påføres plankartet (påføres O_V).
- Ny hensynssone legges inn langs bekken og over store deler av utbyggingsområdene FK4, FK5 og FK3 mf. i Ustaoset sentrum, (H320_1- H320_4), samt deler av FRI5, FRI6 og FRI1 langs bekken.
- Formål avsatt til FRI 5- FRI6 erstattes med formål avsatt til grønnstruktur med underformål grønnstruktur (3001).
- Byggegrense fra senter riksveg tegnsettes til 50 meter i plankart.
- LNFRB1 og LNFRB2 endres til LNFRFB1 og LNFRFB2, landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift med underformål spredt fritidsbebyggelse.
- For ny adkomstvei til gnr/bnr 52/281 og 52/37, 39 justeres veien i FF_13, slik at den ligger i eiendomsgrensen til 52/627.

Endringer i planbestemmelsene:

- 1 Tillegg til § 9.5: En lukket løsning der det eksisterende bekkedraget føres i rør, tillates ikke.

2 Nye planbestemmelser i hensynssone:

- a.3) Faresoner, Flomfare, H320_1 - H320_4
I område avsatt til hensynssone H320_1-4, skal det tas særlig hensyn til de lokalhydrologiske forholdene. Det skal bed byggetiltak innenfor faresone flom vurderes og om nødvendig gjennomføres risikoreduserende tiltak for å forhindre flom.
- I hensynssone H320_1 er det ved utbygging ikke tillatt å legge bekken i rør. Løsninger som «urbaniserer» bekken ved naturlig å integrere den i FK4 og FK5 kan tillates. Det skal vises detaljerte beskrivelser ved innsendelsen av byggesøknad til Hol kommune jf. § 9.5.
- For å imøtekomme fylkeskommunens forslag foreslås også at sone H730_4 tas med under overskrift til reguleringsbestemmelse § 11 (tidligere § 10) - Hensynssone D (båndleggingssone - H730_1, H730_2 og H730_4).
- § 10.5 legges til følgende ordlyd:
Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det fremgå hvordan sikkerhetskravene gitt i TEK10 § 7-2 skal ivaretas.

3 Bestemmelsen i § 4.17 tas ut (gjenoppbygging etter brann).

4 Nytt avsnitt i § 9.2:

Det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen ved tiltak som berører riksvegen eller før tiltak der det er stilt krav til opparbeidelse av detaljregulering med rekkefølgebestemmelse om kryssutbedring.

5 Det må utarbeides byggeplan (plan og profil) godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrunding, frisikt og stigningsforhold.

6 Ny § 10 (tidligere 9.1) - Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur- første avsnitt påføres; Sikker kryssing av Rv/ ved jernbanestasjonen skal vurderes særskilt.

7 § 10.2 (tidligere 9.2) Krav til kryssutbedring; Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrunding, frisikt og stigningsforhold.

8 I § 4.7, sjetten avsnitt, endres til:

I område avsatt til parkering PI1 og PI2 kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.

§ Det tillattes etablering av fellesanlegg for parkering i området avsatt til parkering, PI1. Parkering for enheter beliggende i NF1 og NF2 kan sikres gjennom tinglysning.

9 § 10.5 legges til følgende ordlyd:

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det fremgå hvordan sikkerhetskravene gitt i TEK10 § 7-2 skal ivaretas.

- 10 Ny § 8.1 - Området er avsatt til formål for eksisterende spredt fritidsbebyggelse, LNFRFB1 - LNFRFB2.
- 11 § 4.2. «For gnr/bnr 52/85 settes maksimal mønehøyde til eksisterende mønehøyde».
- 12 § 4.1, fjerde setning i tabell. Gnr/Bnr. 52/82 og 52/75 strykes.
- 13 § 9.4. - trafikksikker kryssing - i revidert rekkefølgebestemmelse må det stilles krav om sikker kryssing av riksvegen.

Ny § som tillater fradeling innenfor formål avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (FK1 til FK6).
- 14 Ny § der det stilles krav til utarbeidelse av utomhusplan som en del av byggesøknaden i etterkant av vedtatt detaljregulering jf. § 9.2.
- 15 Ny § der det stilles krav til maksimal tillatt høyde 1,20 over eksisterende terreng ved etablering av nytt parkeringsanlegg.
- 16 NF2 strykes fra reguleringsbestemmelsene i § 9.5 vedrørende flom og avbøtende tiltak knyttet til denne bekken.
- 17 § 2.1: Sjette setning, forsamlingslokale, FL1, strykes (området er i sin helhet avsatt til J1)
- 18 § 4.1 Utnyttelse, gnr/bnr 52/82 og 52/75 strykes.
- 19 § 7.1 Friområde påføres FRI1 til FRI6.
- 20 § 11 Hensynssone, H730_3 og fire påføres første kulepunkt.
- 21 § 11 Hensynssone, H210_1 presiseres i planbestemmelsene.

1. Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 11.09.2013 sak 43/13

Behandling

Sigbjørn Gurigard stilte spørsmål om han er inhabil da han har inngitt en merknad til korrigeringskartet. Jf forvaltningslovens § 6 annet ledd.

Utvalg for plan og utvikling drøftet spørsmålet og vedtok at Sigbjørn Guri gard ikke er inhabil.

Inger Brit Vindegg er inhabil da hun er eier innenfor planområdet. Jf forvaltningslovens § 6 første ledd.

Nils Arne Herleiksplass møtte.

Jan Arne Øen fremmet følgende endrings/tilleggsforslag:

Forslag 1: Avkjøring til f_V2 flyttes mot øst slik at kanten tangerer tomtegrensa.

Forslag 2: Tillegg til innstillingen pkt. 2 første kulepunkt: Dimensjonere kulvert/rørgate fra Karivollen til Ustevann

Forslag 3: Tillegg til bestemmelsene: Ny §: Ut/inn pil i øste ende av NF3 MÅ opprettholdes.

Forslag 4: Tillegg til bestemmelsene: Ny §: Område BFR1 forlenges mot vest til grense mot BF1.

Forslag 5: Tillegg til rådmannens innstilling pkt. 8: Siste setning tilføyes
...../åremålsleie.

Lars Ødegård Teigen fremmet følgende forslag til endring av innstillingens pkt. 15:
Ny § der det stilles krav til maksimal tillatt høyde 2,0 m over eksisterende terreng ved etablering av nytt parkeringsanlegg.

Terje Teigen fremmet følgende til bestemmelsene: Ny §: I område FRI1 tillates utbygd med infrastruktur for Skarverennet.

Sigbjørn Gurigard fremmet følgende tilleggsforslag til plankartet:
Internveg over FF15 FRI 1 og FF11 innarbeides.

Votering

Forslag fra Sigbjørn Gurigard falt med 6 mot 1 stemme (1 V)

Forslag 1 fra Jan Arne Øen ble enstemmig vedtatt

Forslag 2 fra Jan Arne Øen ble enstemmig vedtatt.

Forslag 3 fra Jan Arne Øen ble enstemmig vedtatt.

Forslag 4 fra Jan Arne Øen ble enstemmig vedtatt.

Forslag 5 fra Jan Arne Øen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Lars Ødegård Teigen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Terje Teigen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med vedtatte tilleggs/endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Jan Arne Øen.

Vedtak

Innstilling til kommunestyret:

Hol kommune vedtar områderegulering for Ustaoset sentrum med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12.

Før planen sendes Hol kommunestyre må endringer gjennomføres i planbestemmelser og plankart:

Endringer i plankart:

- Adkomsten til J1 legges inn igjen i plankartet (området tidligere avsatt til f_V3), § 6.2 - f_V3, det legges også inn frisktssoner i plankart.
- Påskriften Rv7 påføres plankartet (påføres O_V).
- Ny hensynssone legges inn langs bekken og over store deler av utbyggingsområdene FK4, FK5 og FK3 mf. i Ustaoset sentrum, (H320_1- H320_4), samt deler av FRI5, FRI6 og FRI1 langs bekken.
- Formål avsatt til FRI 5- FRI6 erstattes med formål avsatt til grønnstruktur med underformål grønnstruktur (3001).
- Byggegrense fra senter riksveg tegnes til 50 meter i plankart.
- LNFRB1 og LNFRB2 endres til LNFRFB1 og LNFRFB2, landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift med underformål spredt fritidsbebyggelse.
- For ny adkomstvei til gnr/bnr 52/281 og 52/37, 39 justeres veien i FF_13, slik at den ligger i eiendomsgrensen til 52/627.
- Avkjøring til f_V2 flyttes mot øst slik at kanten tangerer tomtgrensa.

Endringer i planbestemmelsene:

- 1 Tillegg til § 9.5: En lukket løsning der det eksisterende bekkedraget føres i rør, tillates ikke.
- 2 Nye planbestemmelser i hensynssone:
 - a.3) Faresoner, Flomfare, H320_1 - H320_4
I område avsatt til hensynssone H320_1-4, skal det tas særlig hensyn til de lokalhydrologiske forholdene. Det skal ved byggetiltak innenfor faresone flom vurderes og om nødvendig gjennomføres risikoreduserende tiltak for å forhindre flom. Dimensjonere kulvert/rørgate fra Karivollen til Ustevann.
 - I hensynssone H320_1 er det ved utbygging ikke tillatt å legge bekken i rør. Løsninger som «urbaniserer» bekken ved naturlig å integrere den i FK4 og FK5 kan tillates. Det skal vises detaljerte beskrivelser ved innsendelsen av byggesøknad til Hol kommune jf. § 9.5.
 - For å imøtekomme fylkeskommunens forslag foreslås også at sone H730_4 tas med under overskrift til reguleringsbestemmelse § 11 (tidligere § 10) - Hensynssone D (båndleggingssone - H730_1, H730_2 og H730_4).
 - § 10.5 legges til følgende ordlyd:

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det fremgå hvordan sikkerhetskravene gitt i TEK10 § 7-2 skal ivaretas.

- 3 Bestemmelsen i § 4.17 tas ut (gjenoppbygging etter brann).
- 4 Nytt avsnitt i § 9.2:
Det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen ved tiltak som berører riksvegen eller for tiltak der det er stilt krav til opparbeidelse av detaljregulering med rekkefølgebestemmelse om kryssutbedring.
- 5 Det må utarbeides byggeplan (plan og profil) godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrunding, frisikt og stigningsforhold.
- 6 Ny § 10 (tidligere 9.1) - Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur- første avsnitt påføres; Sikker kryssing av Rv/ ved jernbanestasjonen skal vurderes særskilt.
- 7 § 10.2 (tidligere 9.2) Krav til kryssutbedring; Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrunding, frisikt og stigningsforhold.
- 8 I § 4.7, sjette avsnitt, endres til:
I område avsatt til parkering PI1 og PI2 kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.

§ Det tillattes etablering av fellesanlegg for parkering i området avsatt til parkering, PI1. Parkering for enheter beliggende i NF1 og NF2 kan sikres gjennom tinglysning/åremålsleie..
- 9 § 10.5 legges til følgende ordlyd:
Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det fremgå hvordan sikkerhetskravene gitt i TEK10 § 7-2 skal ivaretas.
- 10 Ny § 8.1 - Området er avsatt til formål for eksisterende spredt fritidsbebyggelse, LNFRFB1 - LNFRFB2.
- 11 § 4.2. «For gnr/bnr 52/85 settes maksimal mønehøyde til eksisterende mønehøyde».
- 12 § 4.1, fjerde setning i tabell. Gnr/Bnr. 52/82 og 52/75 strykes.
- 13 § 9.4. - trafikksikker kryssing - i revidert rekkefølgebestemmelse må det stilles krav om sikker kryssing av riksvegen.

Ny § som tillater fradeling innenfor formål avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (FK1 til FK6).
- 14 Ny § der det stilles krav til utarbeidelse av utomhusplan som en del av byggesøknaden i etterkant av vedtatt detaljregulering jf. § 9.2.

- 15 Ny § der det stilles krav til maksimal tillatt høyde 2,0 m over eksisterende terreng ved etablering av nytt parkeringsanlegg.
- 16 NF2 strykes fra reguleringsbestemmelsene i § 9.5 vedrørende flom og avbøtende tiltak knyttet til denne bekken.
- 17 § 2.1: Sjette setning, forsamlingslokale, FL1, strykes (området er i sin helhet avsatt til J1)
- 18 § 4.1 Utnyttelse, gnr/bnr 52/82 og 52/75 strykes.
- 19 § 7.1 Friområde påføres FRI1 til FRI6.
- 20 § 11 Hensynssone, H730_3 og fire påføres første kulepunkt.
- 21 § 11 Hensynssone, H210_1 presiseres i planbestemmelsene.
- 22 Ny §: Ut/inn pil i øste ende av NF3 MÅ opprettholdes.
- 23 Ny §: Område BFR1 forlenges mot vest til grense mot BF1.
- 24 Ny §: I område FRI1 tillates utbygd med infrastruktur for Skarverennet.

2. Kommunestyret har behandlet saken i møte 31.10.2013 sak 57/13

Behandling

Inger- Brit Vindegg er inhabil da hun er eier innenfor planområdet. Jf forvaltningslovens § 6 første ledd.

Sander Ottar Søndrål møtte.

Saksordfører: Jan Arne Øen.

E-post fra Steinar Opsum av 24.9.2013, brev fra advokat Torgeir Gullaksen datert 22.10.2013 og notat utarbeidet av saksbehandler datert 31.10.2013 er omfordelt kommunestyret.

Votering

Innstillingen fra utvalg for plan og utvikling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Hol kommune vedtar områderegulering for Ustaoset sentrum med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12.

RETT UTSKRIFT

DATO 4.november.2013