Hol Kommune
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Telefon
+47 56 57 00 70
Fax
+47 56 57 00 71
E-postadresse
post@abo-ark.no
Webadresse
www.abo-ark.no
Postadresse
Postboks 291, 5203 Os
Besøksadresse
Hamnevegen 53, 5200 Os

Os 27.05.2024

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel for gnr 52 bnr 54, 291, 351, 393, 422, 528 og 643 på Ustaoset.

På vegne av grunneier Finn Greve- Isdahl med familie blir det herved sendt inn følgende innspill til forslag til ny arealplan 2024- 2036 for gnr. 52 bnr. 291m.fl., Ustaoset i Hol kommune:

- Del av gnr/bnr 52/291 blir regulert til parkering.
- Eksisterende hyttetomter blir værende som fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tomtene er eid av Finn Greve- Isdahl og hans barn.

Etablering av felles garasjeanlegg vil redusere uheldig parkering langs vei for fritidsboliger i området. En videreføring av fritidsformål i KPA vil legge til rette for fortetting i allerede eksisterende hytteområde og vil derfor ha liten negativ konsekvens for naturverdier. Det er utbygd teknisk infrastruktur i området.



Figur 1. Flyfoto over Ustaoset, kommunekart 2024. Aktuelle tomter ligg i området merket med rød sirkel.

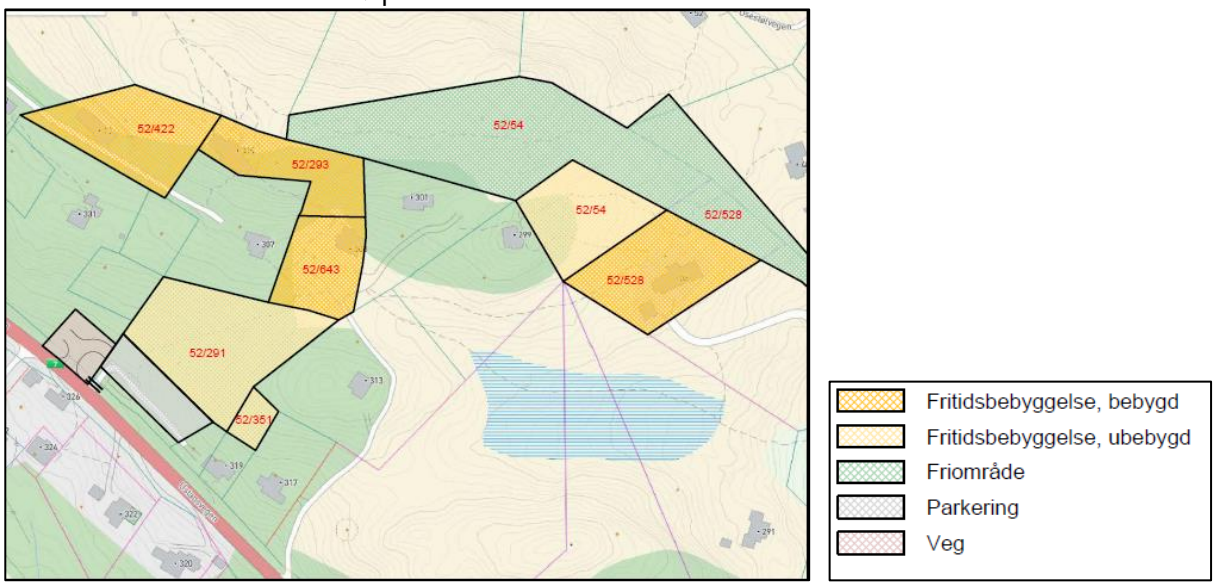
1 Beskrivelse av området

Det aktuelle området ligger på Ustaoset, 12 km fra Geilo sentrum. Arealet er ca. 28 daa og ligger i kupert terreng med bjørkeskog, bestående av spredte hyttetomter.

Eier av gnr/bnr 52/291 har fritidsbolig på gnr/bnr 52/393. I tillegg har familien fritidsboliger/hyttetomter på gnr/bnr 52/422, 52/351, 52/643, 52/528 og 52/54, se kartutsnitt under.

Gnr/bnr 52/54, 291 og 351 er ikke utbygd enda, men det er ønskelig i fremtiden. Eier av gnr/bnr 52/351 har allerede vært i dialog med Hol kommune og arkitekt vedrørende bygging av fritidsbolig.

Alle har tinglyst rett til parkering på 52/291. Hyttene har eget borehull for vann og er tilkoblet eksisterende kommunalt avløp.



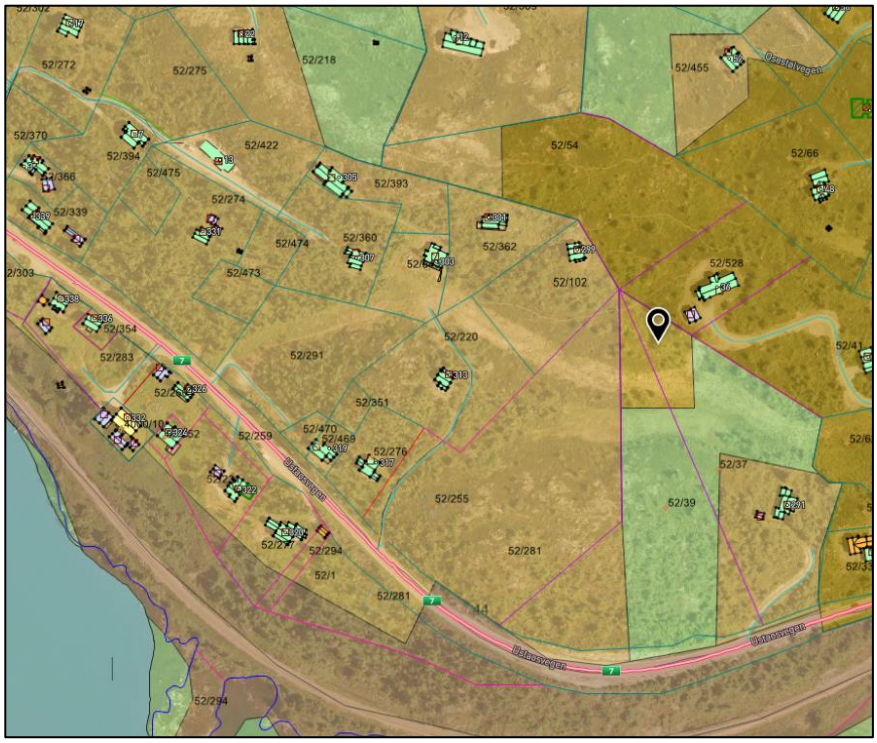
Figur 2. Kart som viser omsøkte tomter.



Figur 3. Flyfoto over innspillsområdet, kommunekart 2024.

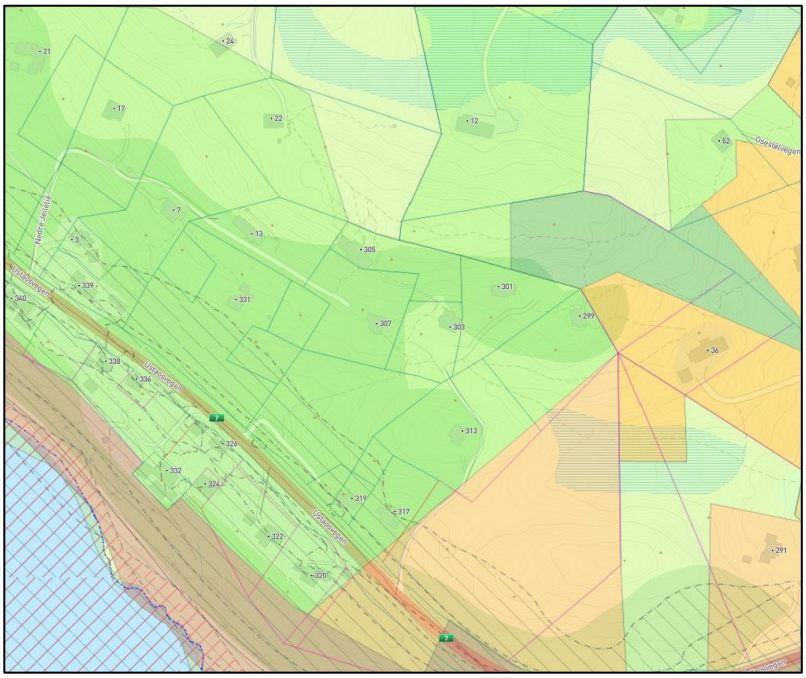
2 Status for området

Området er i gjeldende arealplan i all hovedsak avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Kartutsnittet under viser at del av 52/54 er satt av til sentrumsformål.



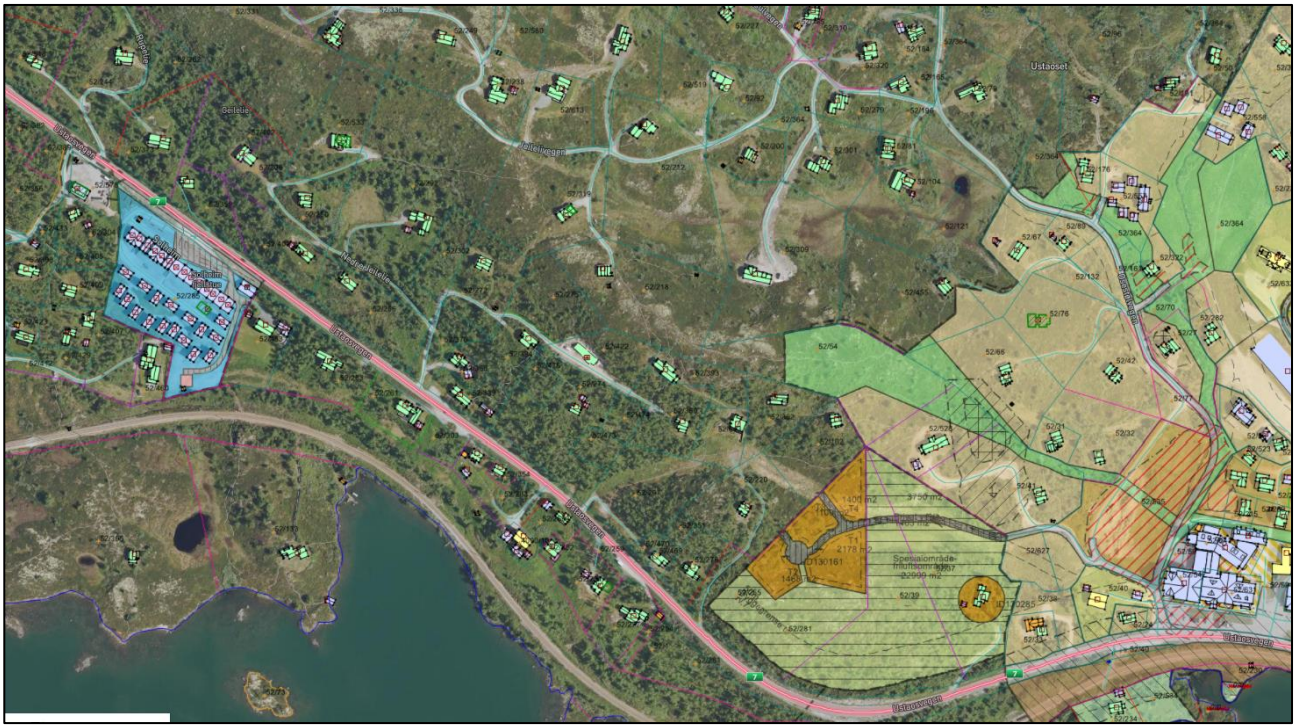
Figur 4. Gjeldende arealplan som viser fritidsbebyggelse og sentrumsformål på del av gnr/bnr 52/54. www.kommunekart.com

I ny arealplan er området foreslått endret til LNF, med unntak av del av gnr/bnr 52/54 er satt av til friområde.

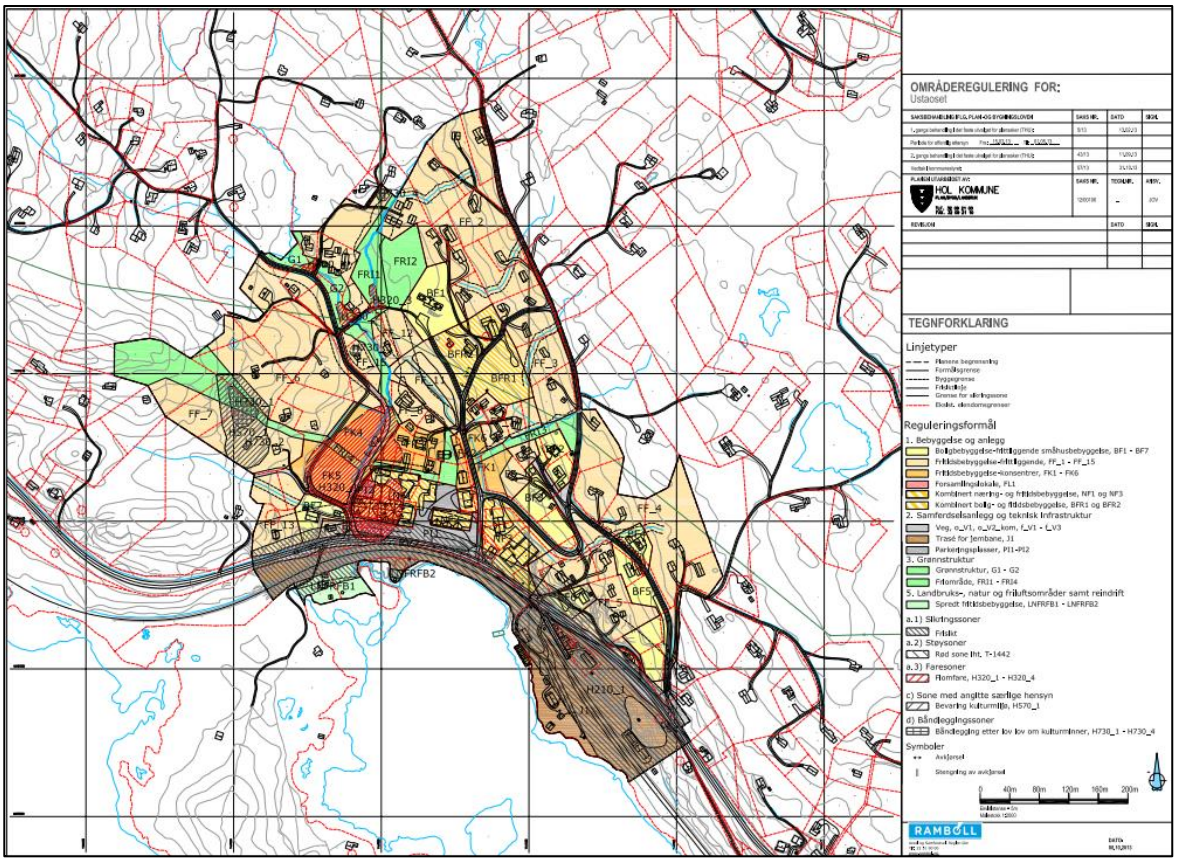


Figur 5. Forslag i ny arealplan som viser LNF og friområde på del av gnr/bnr 52/54, www.kommunekart.com

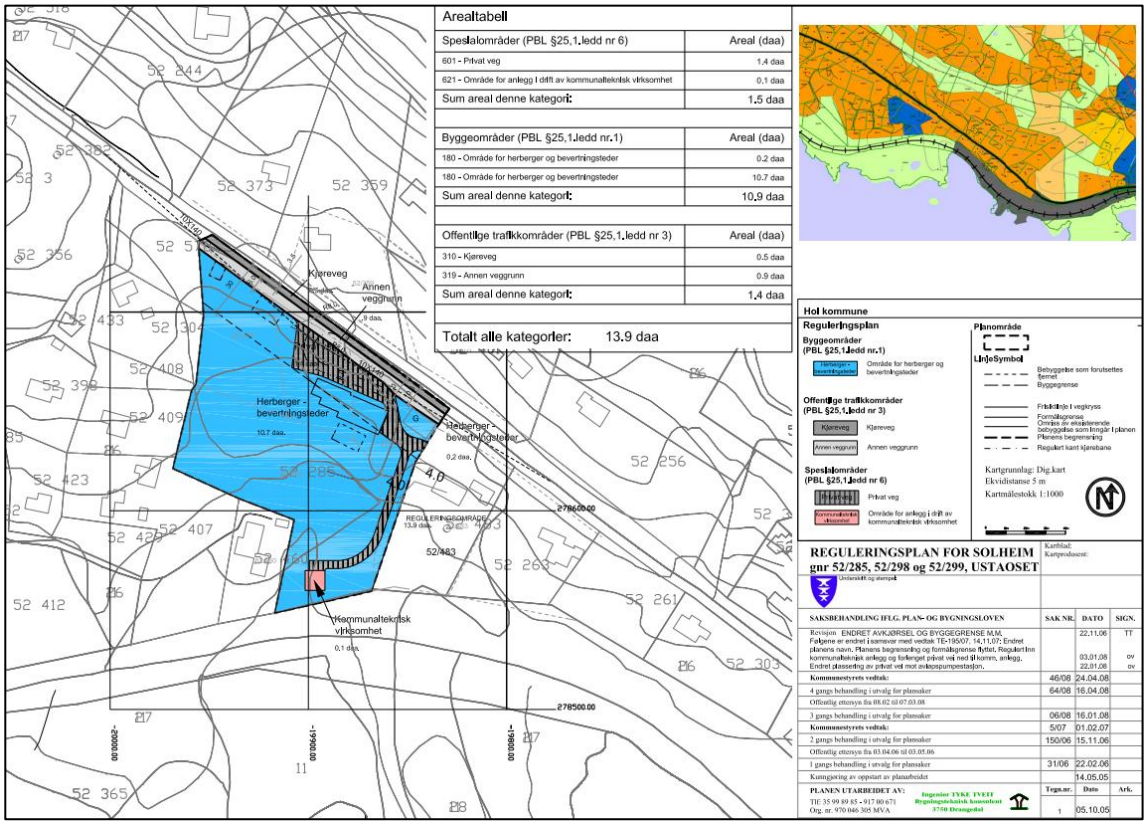
Området er uregulert utenom del av gnr/bnr 52/54 som er regulert til friområde i områdeplan for Ustaoset sentrum.



Figur 6. Området vist med tilgrensende områderegulering for Ustaoset sentrum og reguleringsplan for Solheim.



Figur 7. Områderegulering for Ustaoset, 2013.



Figur 8. Reguleringsplan for Solheim gnr./bnr. 52/285, 298 og 299, Ustaoset, 2008.

Kulturminne

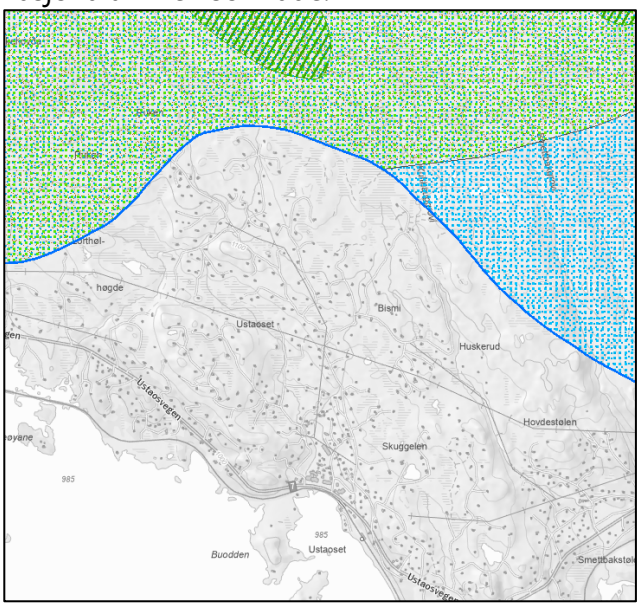
Det er ikke registrert kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor området.
Det er registrert ett arkeologisk minne, kullfremstillingsanlegg, et stykke utenfor området.

Friluftsliv

Området ligger ikke innenfor viktig friluftsområde.

Naturmangfold

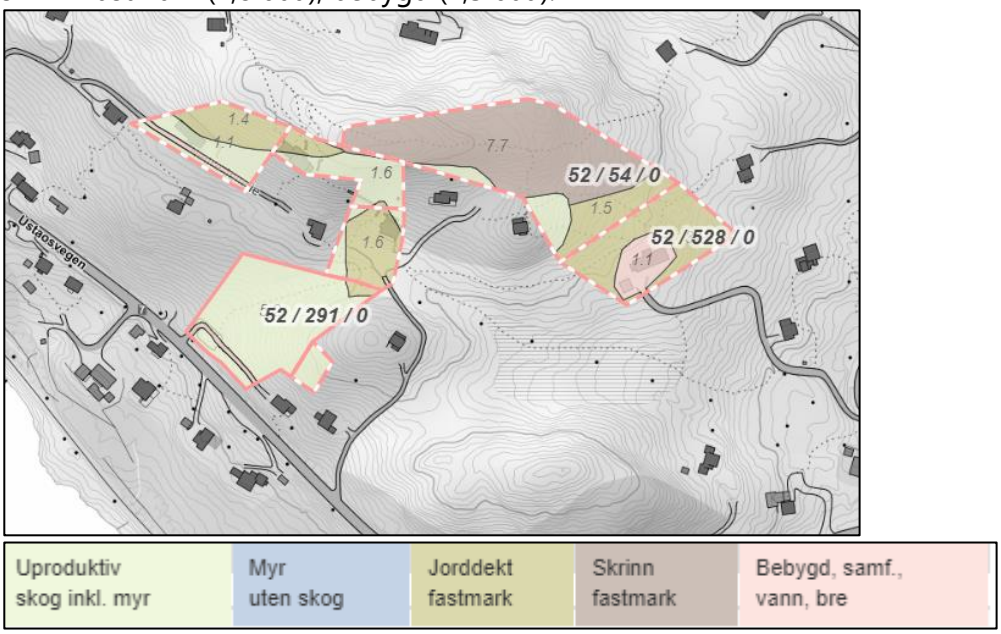
Området ligger innenfor forvaltningsområde for gaupe og bjørn. Området ligger godt utenfor nasjonalt villreinsområde.



Figur 9. Villreinområder merket i blå og grønn skravur. miljoatlas.miljodirektoratet.no

Naturressurser

Området er registrert som uproduktiv skog inkludert myr (10,4 daa), jorddekt fastmark (8,4 daa), skrinn fastmark (7,8 daa), bebygd (1,5 daa).



Figur 10. www.gardskart.nibio.no

3 Rullering av kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 har en rekke mål og strategier som gir føringer for rullering av kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse:

- Ikke legge opp til at nye areal avsettes til fritidsbebyggelse uten at areal av tilsvarende størrelse tas ut av revisjon av gjeldende arealplaner (arealnøytralitet).
- Områder i og over tregrense skal ikke benyttes til utbygging, og det skal ikke bygges i silhuett på åsene.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel har videre framtidig utbygging av fritidsboliger blitt vurdert i lys av kommunens videre samfunnsutvikling, naturverdier, kapasitet på infrastruktur, m.m.

4 Historikk

I 2016 ble det søkt om dispensasjon for oppføring av parkeringsgarasje på gnr/bnr 52/291, ref. 16/03231. Dispensasjonssøknaden ble avvist, men etter befaring med kommunen i 2018 ble det gitt råd om at parkeringsplassen skulle trekkes lenger unna riksvei 7 og at avkjørselen burde flyttes lengre vest og etablere en felles avkjørsel med gnr/bnr 52/274. Dette er tatt hensyn til i innspillet.

5 Innspill til forslag til endret arealstatus

På vegne av Greve-Isdahl ber vi om at:

1. Del av gnr/bnr 52/291 blir regulert til parkering.
2. Eksisterende hyttetomter blir værende som fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.



Figur 11. Flyfoto som viser parkering langs riksvei 7, 1881.no, 2024.

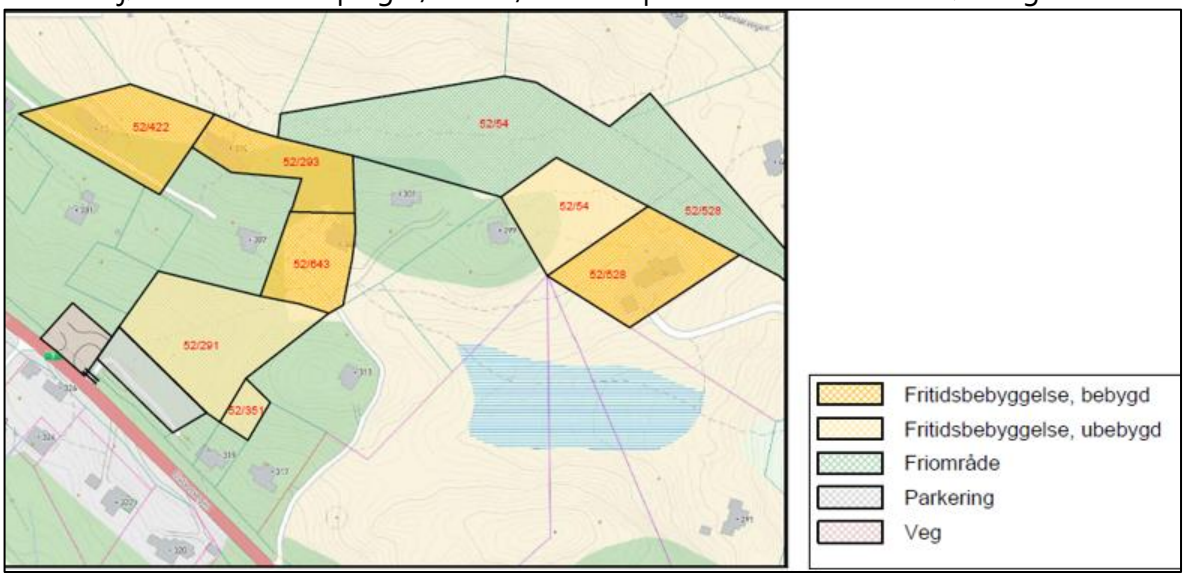


Figur 12. Parkeringsanlegg på Ustaosvegen 257, googlemaps 2024.

1. <u>Del av gnr/bnr 52/291 blir regulert til parkering.</u>

Etablering av en felles parkeringsgarasje har lenge vært et ønske. Det har i flere omganger vært sett på ulike løsninger. I dag er det mange hytteeiere som parkerer langs RV7. Eier ønsker å tilby parkeringsplass i parkeringsanlegg for omkringliggende hytter, slik som det er gjort på Ustaosvegen 257, se figur 12.

15.06.2018 ble gjennomført møte og befaring på stedet for omsøkt parkeringshus (ref. 16/03231-22). Det ble fra kommunen sin side anbefalt å flytte garasjen litt lengre fra RV7. Avkjøringen til eiendom 52/291 ble også drøftet og saksbehandler foreslo at det etableres felles avkjørsel med nabo på gnr/bnr 52/274. Innspillet viser en slik felles løsning.



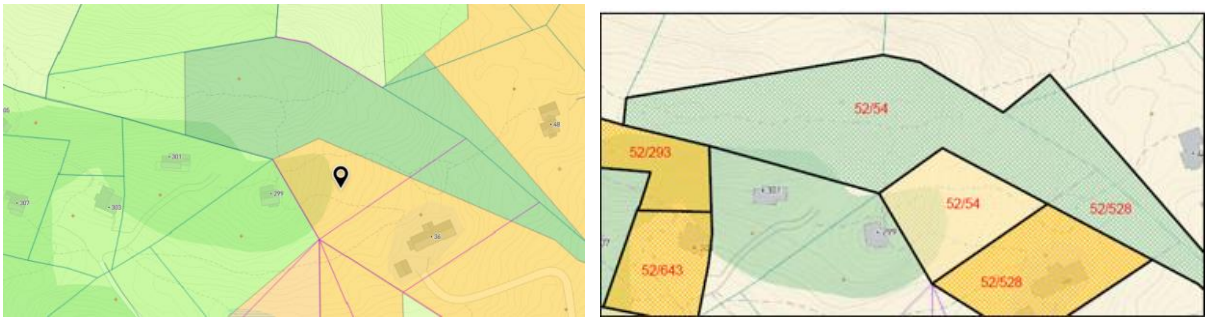
Figur 13. Innspillskart til rulleringen av kommuneplanens arealdel.



Figur 14. Bildet viser tomten på gnr/bnr 52/291, der en ønsker å etablere parkeringsgarasje. Arealet er i dag opparbeidet til parkeringsplass for 6 biler. Innspillet foreslår at denne avkjørselen blir sanert og at det etableres en ny lenger vest sammen med gnr/bnr 52/274.

2. <u>Eksisterende hyttetomter blir værende som fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, med noen justeringer.</u>

I forslag til ny kommuneplan er hyttetomten på gnr/bnr 52/54 vist rett nord for gnr/bnr 52/528. Vi foreslår at denne tomten utvides noe for å ivareta det beste utbyggingsområdet, mens resterende areal blir avsatt til friområde. På denne måten er prinsippet om grønnkorridor ivaretatt.



Figur 15. Gnr/bnr 52/54 i forslag til ny KPA til venstre og innspill til rulleringen til høyre.

Området i nordvest er bratt og ved å flytte fritidsarealet vil en unngå silhuettvirkning, som vil være i tråd med § 4.4 i bestemmelsene for områdeplanen som sier at hensynet til fjernvirkning skal ivaretas.

Vi mener at området nord for 52/528 er det beste arealet å bebygge da terrenget her er mye slakere. Det er bygget vei til 52/528 og det er planlagt at veien skal fortsette frem til 52/54.

Med dette forslaget ivaretas prinsippet om grønnstruktur med grønn korridor. Korridoren opprettholder den viktige funksjonen med hensyn til ferdsel, naturmiljø og det rent visuelle. Forslaget vil ikke hindre folk å ferdes i området, da det er gode avstander mellom hyttene på Ustaoset.

Oppsummert
Greve-Isdahl har siden 1950- tallet hatt en sterk tilknytning til området og utbygging har vært gjort på en skånsom og forsiktig måte, for å redusere naturinngrep så mye som mulig.

Alle fritidseiendommene har en tinglyst rett på parkering på gnr/bnr 52/291 og det er ønskelig å samle disse parkeringsplassene i eget parkeringsanlegg. Vi mener det er positivt at parkeringsplassene blir samlet på en plass. Parkeringsplassen vil ligge nærme riksvei og vil redusere kjøring i selve hytteområdet og arealbruken til parkering.

Tomtene har lagt inne som utbyggingsområde i lang tid og det vil være svært urimelig at disse nå blir tatt ut. I tillegg ligger tomtene inn imellom allerede utbygd område og en videre utbygging vil være fortetting i allerede utbygd område.

Hyttene som står der i dag har eget borehull for vann og er tilkoblet eksisterende kommunalt avløp.

Arealet er kontrollert opp mot Naturbasen (Direktoratet for Naturforvaltning) og Artsdatabanken. Det er ikke gjort registreringer innenfor området. Det er heller ingen registrerte kulturminner i området. Omsøkte tomter ligger inn imellom allerede utbygde tomter og en videre utbygging her vil i liten grad ha negative konsekvenser for villreinen. Prinsippet med grønnkorridor er ivaretatt. Ved å etablere felles garasjeanlegg vil også konsekvensene for andre naturhensyn ha liten negativ konsekvens.

Med vennlig hilsen
ABO Plan & Arkitektur AS

Unni Sjursen
e-postadresse: unni@abo-ark.no
Mobil: +47 90029764

Vedlegg: Innspillskart