USTAOSET VEL

Hol kommune
postmottak@hol.kommune.no

Oslo, 27. mai 2024

Uttalelse til høringsutkast til kommuneplanens arealdel

Vi viser til Hol kommunes høringsutkast til kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.03.2024, med høringsfrist 27.05.2024.

Ustaoset Vel er en forkortelse for Foreningen til Ustaosets Vel. Vellets formål er *«å arbeide for stedets beste og stedets fremgang under varetagelse av fritidsboligeiernes, åremålseiernes og de fastboendes interesser."* Medlemstallet er i dag ca. 900. Vellet ledes av et styre bestående av leder og 5 medlemmer, hvorav minst 2 av medlemmene skal være fastboende.

1 Innledning

Ustaoset Vel anerkjenner behovet for en revisjon av gjeldende arealplan, hensett til ny kunnskap og større bevissthet om bl.a. nødvendigheten av å verne sårbar natur, verdifulle kulturminner og kulturlandskap, og å sikre naturmangfoldet.

Vellet er derfor positiv til en ny, helhetlig plan som ivaretar disse hensynene. Kommunen gjennomfører etter vellets syn en grundig, kunnskapsbasert og åpen planprosess der ulike interessegrupper er blitt trukket inn i prosessen. Vellet vil særlig fremheve betydningen av at det ble fremmet en egen sak om fritidsformål, og da i form av en fagutredning om dette helt sentrale arealformålet i Hol kommune.

Styret i Ustaoset Vel har lest høringsutkastet og de underliggende saksdokumentene. Det har også flere av vellets medlemmer gjort. Noen har formidlet sine synspunkter til styret. Oppmerksomheten har særlig vært rettet mot forslaget om å endre eksisterende byggeområder (uregulerte tomter) til LNF områder. Det er ikke vellets oppgave å tale den enkelte grunneiers sak. Det er imidlertid enkelte prinsipielle synspunkter vi mener det er viktig å få løftet frem. Stikkordene er proporsjonalitet og forutberegnelighet.

Det overordnede synspunkt er at å endre allerede bebygde områder, med utviklet infrastruktur, til LNF områder har en begrenset naturvernverdi som ikke står i forhold til konsekvensene en slik endring har for de berørte grunneierne.

2 Området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen

Dette området er i planforslaget tilbakeført til LNF. Hovedbegrunnelsen er at hele området anses å ligge i snaufjell eller i øverste skogbeltet mot snaufjell, og at i henhold til nasjonale og regionale føringer tillates ikke ny bebyggelse i slike områder.

Ustaoset Vel er enig i at det i utgangspunktet ikke skal bebygges på snaufjellet og i det øverste skogbeltet mot snaufjellet. Dette gjelder særlig uberørte områder, men vil også kunne gjelde fortetning i bebygde områder. Vellet har tidligere påpekt at Ustaoset ligger i og over tregrensen, og at dette tilsier varsomhet i utbyggingen av området. Dertil kommer at sentrumsområdet er utgangspunktet for skiløypene. Fra dette utgangspunktet til å omgjøre hele det aktuelle området til LNF, er det likevel et stykke.

Vi påpeker at de nasjonale og regionale føringene er veiledende, og at det er rom for konkrete vurderinger. Føringene tar primært sikte på å hindre nye byggeområder på snaufjellet/ i skogbeltet mot snaufjell. Utnyttelse innenfor eksisterende bebyggelse står etter vellets syn i en noe annen stilling, likevel slik at økt ferdselspress på omkringliggende sårbare områder og økt belastning på etablert infrastruktur er momenter som vil kunne tale mot fortetning. Dette illustrerer at når det som her gjelder et allerede bebygget område med tilrettelagt infrastruktur, er det særlig rom for konkrete vurderinger. Vi kan ikke se at rådmannen har foretatt slike vurderinger.

Av de omtalte 122 tomtene ligger mer enn 90% innenfor eksisterende bebyggelse, med tilrettelagt infrastruktur. Ca. 35 tomter ligger mellom riksvei 7 og jernbanen. Ytterligere 35 ligger innenfor 200 meter fra riksvei 7. I underkant av 10 tomter ligger i ytterkant av eksisterende bebyggelse. Hvor mange av de 122 tomtene som er byggbare etter dagens regler, vites ikke – men rådmannen indikerer i sin innstilling, at det ikke på langt nær er alle. Effekten av å endre hele området til LNF, med tanke på å hindre nye enheter, er derfor begrenset – samtidig som byggbare tomter rammes.

Vellet viser også til at de hensyn som begrunner forslaget om endring til LNF og også rådmannens anbefaling om ikke å fortette eksisterende byggeområder, synes å vike for regulerte områder. Dette til tross for at planforslaget bygger på ny kunnskap som forutsetningsvis ikke har ligget til grunn for reguleringsplanene. Vellet har tidligere vist til f.eks. områdereguleringen for Ustaoset sentrum, som ble vedtatt i 2013 basert på datidens tankegods. Den har gitt grunnlag for bla. detaljreguleringen av «Karivollen», gnr. 52 bnr. 235. Den innebærer 75 nye fritidsleiligheter på Ustaoset i det som i dag er et kulturlandskap. I lys av dette fremstår forslaget om å endre uregulerte byggeområder til LNF, med de begrensningene det innebærer for tilbygg, fornyelse og eventuell gjenoppbygging av eksisterende enheter på Ustaoset, som uproporsjonalt.

Vellet frykter at om det aktuelle området endres til et LNF område, vil det kunne hemme en god ivaretagelse av de eksisterende hyttene i hyttebyen, gjennom manglende forutsigbarhet i spørsmålet om hvilke tiltak som tillates. Vi påpeker derfor at kommunen har mulighet til å føre inn detaljer i planbeskrivelsen som sikrer at kommunen i henhold til arealplanen kan innvilge dispensasjoner.

Vellet mener at bebyggede områder på Ustaoset ikke skal endres til et LNF område, hvis dette samtidig vil kunne hemme en god ivaretagelse av de eksisterende hyttene. Kommunen må gi en forutsigbarhet i spørsmålet om hvilke tiltak som tillates. Dersom forslaget om endring til LNF område vedtas, må kommunen etter Vellets syn derfor være nøye i utformingen av sine planbestemmelser for de aktuelle områdene. Vi tenker konkret på de nødvendige dispensasjoner for eksisterende bebyggelse utover stedegen næring og landbruksformål (for eksempel krav til allerede etablert infrastruktur, avstand til ubebygd område, rett til gjenoppbygging etter brann eller annen skade). Vi vil fremheve at Ustaoset også står på kommunens liste over kulturminner i Hol kommune. Vellets hovedpoeng er at kommunen må tilrettelegge for at hytteeierne sikres retten til å ivareta sin fritidsbolig gjennom vedlikehold, oppgraderinger (f.eks om det kommer nye EU krav om isolasjon også for fritidsboliger) og i verste fall gjenoppbygging.

Vi vil også bemerke at ut fra kartet som viser området for endringen til LNF, virker det på enkelte steder noe tilfeldig, hvilke eiendommer som nå blir «grønne» og hvilke som forblir «gule».

3 Natur og landskap – stier og løyper

En endring fra byggeområde til LNF vil også kunne hemme arbeidet med å tilrettelegge stier og løyper nærmere eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Ustaoset Vel er opptatt av trafikksikkerheten på Ustaoset; at trafikanter skal slippe å gå langs eller krysse riksvei 7 til og fra stasjonen/sentrum og at god stistandard innenfor eksisterende bebyggelse øker ferdselen der, og slik sett avlaster «høyfjellstraseene». Dersom forslaget om endring til LNF område vedtas, må det utarbeides tydelige retningslinjer, f.eks. at arbeider på bestemte stier og løyper i kartet, ikke krever særskilt tillatelse. Det er spesielt viktig at arealplanen sikrer uavbrutte stier og løyper ut fra sentrumsområdet.

Se vedlegg for beskrivelse av forslag til tilleggsløyper.

4 Renseanlegg på Ustaoset

Også ved tidligere høringsuttalelser har styret bemerket behovet for økt kapasitet i renseanlegget på Ustaoset. Det er en økende bekymring at renseanlegget i høysesongen (særlig i påsken) når når maksimal kapasitet. Vi ser av planutkastet at man i beregningene

for kommunal vann- og avløp har tatt høyde for at renseanleggene skal kunne håndtere utbygging som allerede er godkjent i reguleringsplaner. På bakgrunn av dette er det dokumentert behov for oppgradering og kapasitetsøkning på renseanlegget på Ustaoset, og vi understreker viktigheten av at dette gis prioritet. Det er viktig at begrenset rensekapasitet ikke brukes som vikarierende argument for å tillate nye hytteutbygginger og oppgraderinger.

Med vennlig hilsen
Foreningen til Ustaosets vel



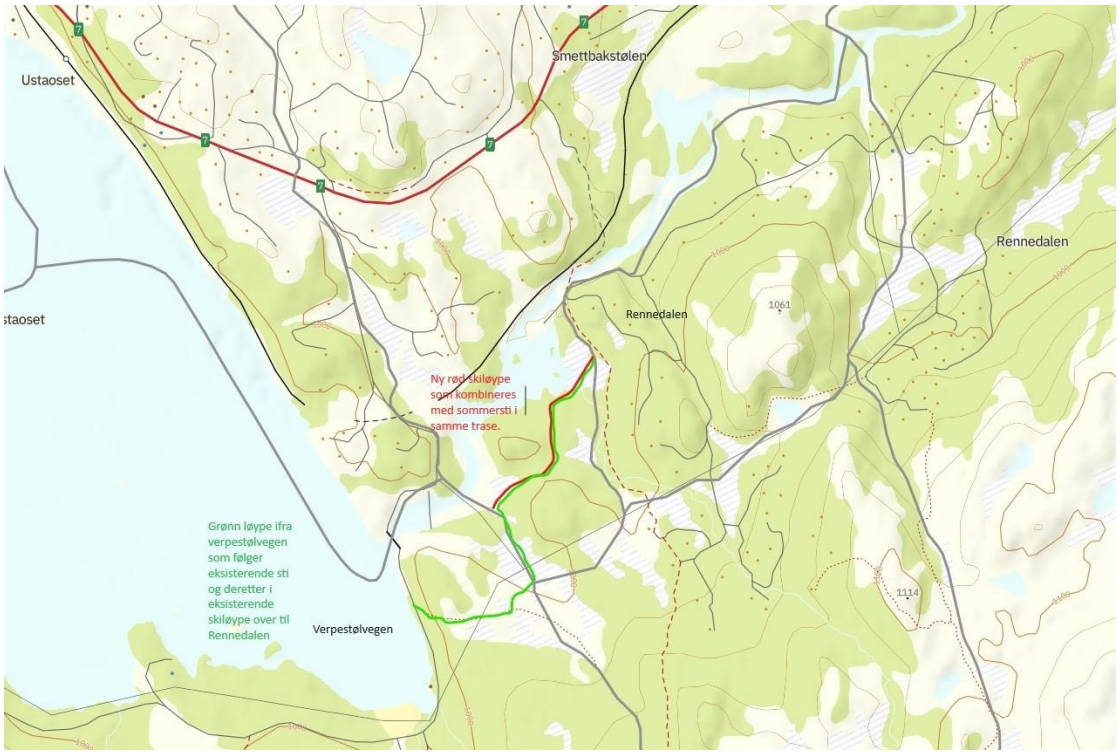
Ellen Cathrine Rasmussen
styreleder

Kopi:
Ustaoset Vel

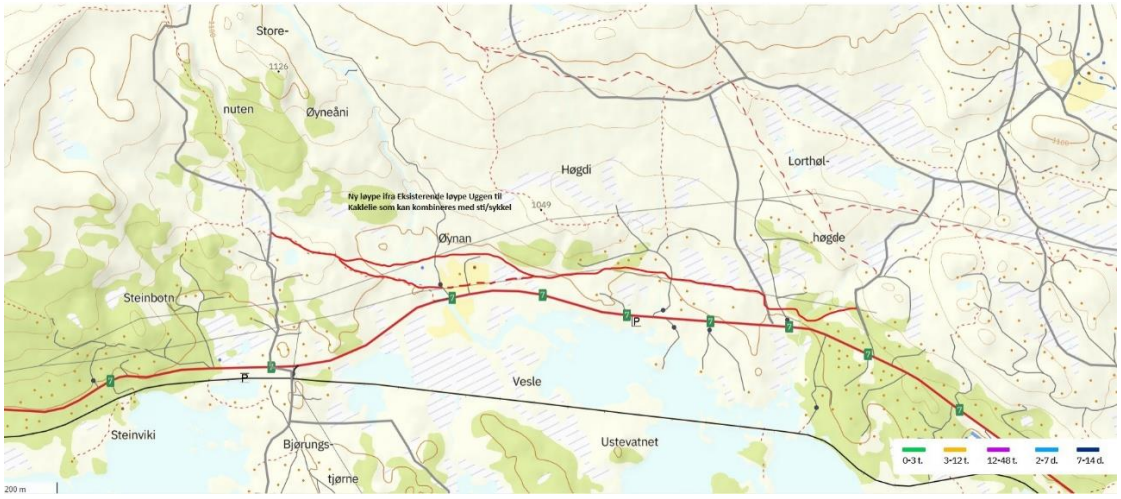
Vedlegg: Tilleggsløype traseer i området Ustaoset utover temakart 3 skiløyper

1. Kaklekie-Lorthøl opprustning av eksiterende sommer sti/sykkel
2. Bismi-Hovdestølen/Hovdelivegen opprustning av eksisterende sommer sti/sykkel
3. UggenØynadn til Kaklelie kombinert ski/sykkel
4. Verpestølvegen-Rennedalen kombinert ski/sykkel

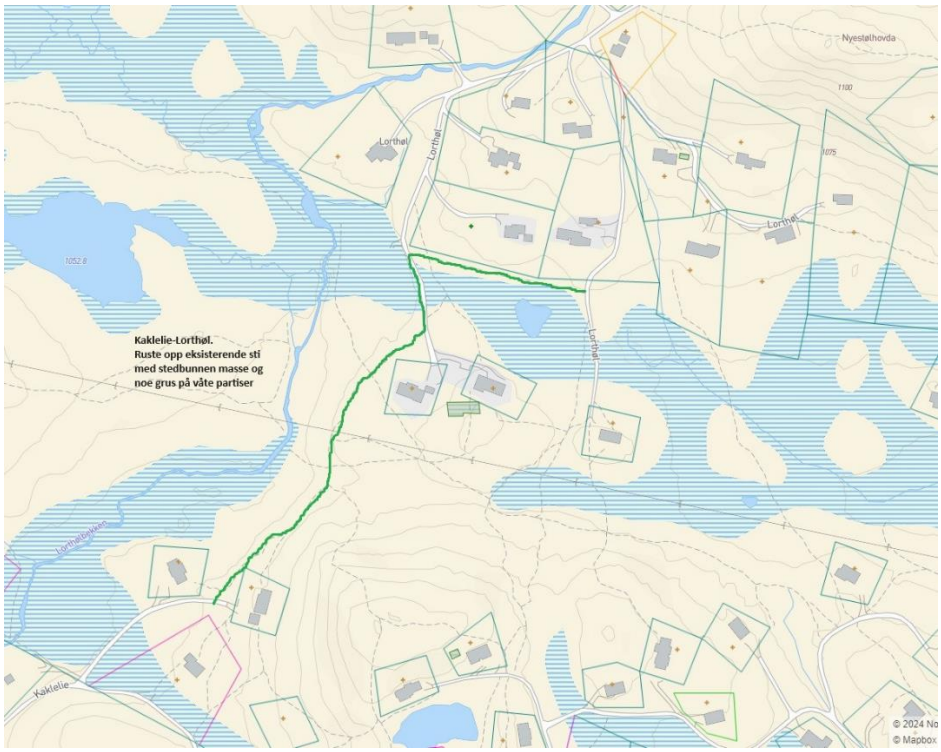
1)



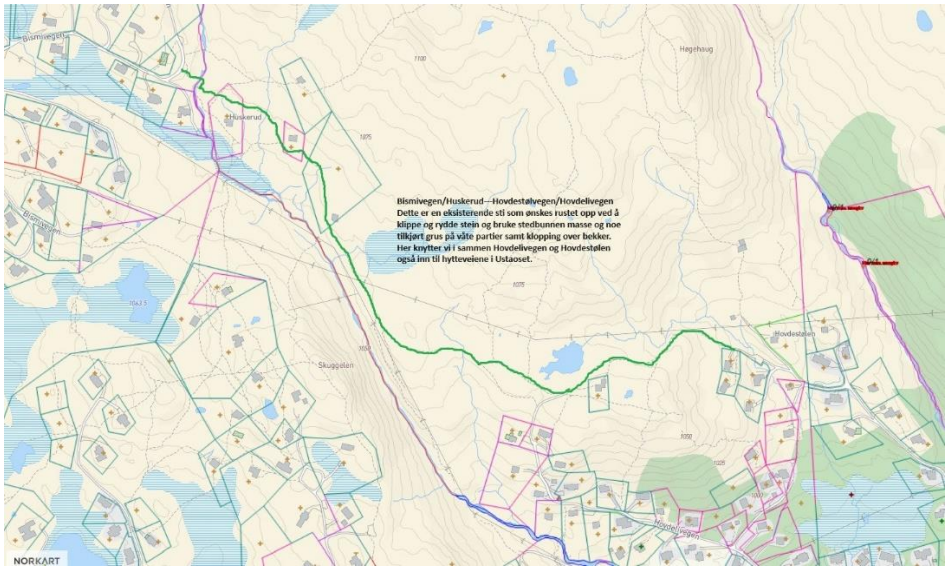
2)



3)


Kaklelie-Lorthøl.
Ruste opp eksisterende sti
med stedbunnen masse og
noe grus på våte partiser
Lorthøl
Kaklelie

4)


Bismivegen
Huskerud
Hagehaug
Skuggelen
Hovdestølen
Bismivegen/Huskerud – Hovdestølvegen/Hovdelivegen
Dette er en eksisterende sti som ønskes rustet opp ved å
klippe og rydde stein og bruke stedbunnen masse og noe
tilkjørt grus på våte partier samt klopping over bekker.
Her knytter vi i sammen Hovdelivegen og Hovdestølen
også inn til hytteveiene i Ustaoset.
NORKART