

Sak

Reguleringsplan;

For areal på Uste, utbygger Per Westgaard

Hol kommune, Buskerud

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	030386	Brev; purring på regplan, ikke oversendt	fra kommunen
2	23.06.86	Saksoppgaver m/mer oversent fra fylkesmannen.	
3.	09.08.86	Innb. v/Espen Uleberg, ingen funn.	

# UNIVERSITETET I OSLO

OLDSAKSAMLINGEN  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1  
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF  
NATIONAL ANTIQUITIES  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Hol kommune,  
Teknisk etat,  
3576 HOL.

OSLO, 3. mars 1986.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) THH/GI.

REGULERINGSPLANER.

Vi viser til tidligere kontakt med Deres representant, Mørk, angående hytteplaner i Uste-området.

Da vi ikke kan se at vi har mottatt planer for Per Westgaards hyttebyggefelt etc., vil vi minne om dette. Vi tillater oss også å minne om at alle reguleringsplaner skal forelegges oss til uttalelse. Dette bør skje så tidlig som mulig i planprosessen.

Med hilsen

Arne Emil Christensen  
bestyrer

Tom H. Haraldsen  
mag.art.



HOL KOMMUNE  
BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN  
3576 HOL  
TLF.: 067 - 89 231

44

✓

13.5

Fylkesmannen i Buskerud  
Miljøvernnavdelingen  
Haugesgt. 89

FYLKESMANNEN I  
BUSKERUD  
001832 17.04.85  
ARK.NR. 714.8

3000 DRAMMEN

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET, USTAASET. EIER:  
KAARE ULVESTAD.

---

Hol bygningsråd har i møte den 28.3.85 sluttbehandlet ovennevnte reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

Før planen og bestemmelsene sendes Hol kommunestyre for sluttbehandling oversendes regplanen miljøvernnavdelingen for gjennomgåelse og evt. uttalelse.

Saksdokumentene følger vedlagt.

Reguleringsplanen vil bli reintegnet så snart uttalelsen fra Fylkesmannen foreligger.

En tør be om at de tilsendte dokumenter returneres bygningsrådet.

Frist for uttale settes til 6 uker fra dags dato.

Hol, den 10.4.85.

Vennligst  
*Arne Mørk*  
Arne Mørk  
bygningssjef

-----  
*Steinar Hammersboen*  
Steinar Hammersboen

Kopi sendt: Adv. Gunnar Svendsen jr.  
Advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad  
Som vedlegg til nevnte kopi følger utskrift av møtebok for Hol bygningsråd sak nr. 53/85 og dokumentliste.



HOL KOMMUNE  
BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN  
3576 HOL  
TLF.: 067 - 89 231

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RUKEN GNR. 19, BNR: 14 i Hol kommune.

DOKUMENTLISTE: -----

1. Reguleringsplan.
  1. beskrivelse
  2. behandlingsskjema
  3. reguleringsbestemmelser
  4. Uttalelser
  5. Oversiktskart
  6. Registreringskart
  7. Arealbruksplan langsiktig
  8. Reguleringsplan
  9. Illustrasjonsplan
2. Brev fra advokat Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 7.9.82.
3. Brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 18.11.82.
4. Brev fra bygningssjefen til adv.firma Svendsen & Frick av 14.12.82.
5. Brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 3.5.83.
6. Brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 26.3.84
7. Brev fra adv. Gunnar Svendsen til Hol kommune av 11.5.84.
8. Brev fra Stein Vindegg til adv. G. Svendsen av 13. juni 84
9. Brev fra bygningssjefen til adv. Gunnar Svendsen av 29.6.84.
10. Brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 3.7.84.
11. Brev fra bygningssjefen til adv. Gunnar Svendsen av 17. juli 84.
12. Brev fra adv. Gunnar Svendsen til Hol kommune av 8.8.84.
13. Brev fra Stein Vindegg til Hol bygningsråd av 13.8.84 med kartbilag
14. Vedtak i Hol bygningsråd av 16. aug. 84, sak nr. 253/84.
15. Oversendelsesskriv fra bygningssjefen datert 14.9.84.
16. Brev fra Borgkonsult til Hol kommune av 14.9.84.
17. Brev fra bygningssjefen til Buskerud fylkeskommune datert 20.9.84.
18. Brev fra adv. Gunnar Svendsen til Hol kommune av 3.10.84.
19. Utskrift av møtebok for Hol bygningsråd sak nr. 304/84.
20. Retningslinjer slik de er vedtatt av Hol bygningsråd sak nr. 304/84.
21. Reguleringsbestemmelser slik de er vedtatt av Hol bygningsråd i sak 304/84
22. Reguleringsplan slik den er vedtatt av hol bygningsråd sak nr. 304/84
23. Oversendelsesskriv fra bygningssjefen datert 24. okt. 84
24. Annonse vedr. offentlig ettersyn



**HOL KOMMUNE**  
**BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN**  
3576 HOL  
TLF.: 067 - 89 231

- 2 -

25. Brev fra bygningssjefen til Buskerud fylkeskommune av 6.11.84.
26. Brev fra Buskerud fylkeskommune til Hol kommune av 28.9.84.
27. Brev fra Hol friluftsmiljø- og naturvernemnd av 24.10.84.
28. Brev fra Hol kulturstyre av 31.10.84.
29. Brev fra Vegsjefen i Buskerud til Hol kommune av 5.11.85.
30. Brev fra Buskerud fylkeskommune til Hol kommune av 12.11.85.
31. Brev fra Hol viltneemnd av 7.12.84.
32. Utskrift av møtebok for Hol landbruksnemnd sak nr. 137/84 J.
33. Utskrift av møtebok for Buskerud fylkeslandbruksstyre sak nr. 564/84
34. Brev fra Astri Arnegård til Hol kommune av 23.10.84.
35. Brev fra advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad til Hol bygningssråd av 24.10.84.
36. Utskrift av møtebok for Generalplanutvalget sak nr. 1/85
37. Utskrift av møtebok for Hol bygningssråd sak nr. 11/85.
38. Reguleringsplan slik den er vedtatt av Hol bygningssråd i møte den 31.1.85.
39. Annonse vedr. offentlig ettersyn
40. Brev fra bygningssjefen til adv. Gunnar Svendsen jr. av 12.2.85.
41. Brev fra advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad av 22.2.85.
42. Brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. av 14.3.85.
43. Utskrift av møtebok for Hol bygningssråd sak nr. 53/85.
44. Oversendelsesskriv fra bygningssjefen til Fylkesmannen i Buskerud av 10.4.85.
45. Oversendelsesskriv fra bygningssjefen til Hol formannskap av 29.7.85.
46. Brev fra Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernadv. av 26.8.85.
47. Utskrift av møtebok for Hol kommunestyre av 29.8.85, sak nr. 180
48. Brev fra bygningssjefen til adv. Gunnar Svendsen jr. av 23.9.85.
49. Reguleringsplan slik den er vedtatt av Hol kommunestyre sak nr. 180.
50. Reguleringsbestemmelsene slik de er vedtatt av kommunestyre sak nr. ]



**Forslag**

**Reguleringsplan for del av**

**RUKEN - området g./br.nr. 19.14**

**Hol kommune**

**august 1982**

Saksbilag:

- 1 Beskrivelse
- 2 Behandlingskjema
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Uttalelser
- 5 Oversiktskart
- 6 Registreringskart
- 7 Arealbruksplan langsiktig
- 8 Reguleringsplan
- 9 Illustrasjonsplan



REG. PLAN DEL AV RUKEN-OMRÅDET G/BR.NR. 19.14 VED USTAASET I HOL KOMMUNE	BESKRIVELSE august 1982	1
--	----------------------------	---

#### Innledning.

Det aktuelle planområdet er tidligere vurdert, diskutert og delvis behandlet i Disposisjonsplan for Ruken m/tilgrensende eiendommer i syd og vest. På bakgrunn av de forhold som da framkom er planområdet nå vurdert på nytt.

Eiendommen 19.14 utgjør ca. 10.000 da. Øvre del ligger i de områder som i generalplanen er merket ut som viktige friluftsområder. Nedre del ligger i vurderingsområder for fritidsbebyggelse. Det foreliggende planmaterielle omfatter nedre del og viser samordning av fritidsbebyggelse, friluftsinnteresser og landbruk (jakt, beite).

#### Overordnede retningslinjer - Generalplan (bilag 6).

Vedtektsgrense: Generalplan Hol kommune gjelder i perioden 1976-1986. Vedtektsgrensen deler nedre del av Ruken-området i tilnærmet to like deler. Formelt sett kan utbygging nedenfor grensene vurderes på bakgrunn av en reguleringsplan. Størrelsen på utbyggingen fastlegges av kommunen ut fra vedtatte retningslinjer (jfr. Generalplanen).

Ovenfor vedtektsgrensen kan ingen utbygging foregå i 1976-86. Ved vurdering av et område kan det være mulig å komme fram til gjensidige mindre justeringer av vedtektsgrensen ut fra naturgitte forhold og interesser i området.

Interesser i området: Rukenhovda er angitt som et viktig landskapstrekk. Høydedraget og områdene innenfor er viktige friluftsområder med strenge retningslinjer. I tillegg er områdene benyttet til jakt, fiske og beite. Grunneieren har planer om oppdemming av Ruketjern for fiskeutsetting. Ruketjern er vurdert som et mulig drikkevann for Ustaosetområdet. Jakt (rein, rype) og beiteinteressene (sau, geit) strekker seg ned i nedre Ruken-området. Grunneier G. Tollerud 19.12.24 har beiterett i området. Eventuelle rettigheter til Astrid Arnegård vedrørende Sekshus er også under rettslig prøving (tvist bruksrett).

I nedre del av området er det generelle friluftsinnteresser i form av løyper (sommer/vinter) som leder opp i øvre del (Rukenhovda og innover mot Skarvet). Deler av området ligger innenfor aktuelle vurderingsområder for fritidsbebyggelse, Ustaoset - Haugastøl.

Tekniske anlegg: Ruken seter og Sekshus seter har bilvegforbindelse gjennom hyttebebyggelsen ned til Ustaoset (ca. 3 km). El.anlegg er ført fram til Nystølen ca. 1 km fra Ruken-stølene.

I rammeplan for vann/avløp for Ustaoset-området er det skissert en framtidig løsning for drikkevann med Ruketjern som et alternativ og for avløp med renseanlegg ved Ustaoset stasjon. Renseanlegget på Geilo er under utbygging med mottaksanlegg for septikslam.



Arealbruk Nedre Ruken-området - langsiktig (bilag 6 og 7).

Eksisterende forhold: Nedre del av Ruken-området grenser opp mot Ruken-høvda. Terrenget er åpent uten vegetasjon, men med enkelte myrområder/bekkedrag. Terrenget heller sydover og inneholder enkelte flater og skålformede daler. Perstølen, Sekshus seter, Ruken seter, 2-3 steinbu-ruiner og 1 hytte ligger der med omkringliggende beite/kulturlandskap. Noen turstier krysser området.

Arealbruk generelt: Plassering av fritidsbebyggelse vil stille strenge krav til terreng, innbyrdes plassering og utforming på grunn av områdets beliggenhet, klima og vegetasjon.

Ved valg av utbyggingsområder til fritidsbebyggelse er følgende krav/forutsetninger lagt til grunn:

- a) Sikre, bevare setermiljøet/kulturlandskapet omkring de 3 setrene.
- b) Sikre turløyper gjennom området.
- c) Plassere bebyggelse konsentrert i grupper på flater og i skålformede daler som selvstendige enheter.
- d) Stille strenge krav til plassering og utforming av bebyggelsen.

Arealbruksplanen viser 6 selvstendige enheter med 3 private hyttefelt (H1, H2 og H3) og 3 felt for utleiehytter/andelshytter med eventuelt felles-anlegg/service (Tb1, Tb2 og Tb3). Områdene er plassert på flater eller i skålformede daler. Innenfor hvert område vil det være behov for veger, stier og parkering etter en nærmere godkjent bebyggelsesplan.

Den langsiktige arealbruksplanen angir i prinsipp hvordan utbyggings-interessene kan innpasse seg de øvrige interessene i området (jakt, beite, friluftsliv, kultur/naturlandskap) og er ment som et grunnlag for å diskutere og avklare retningslinjer for det videre planarbeidet. En klar-legging av visse retningslinjer ansees for å være av stor viktighet for samordning/samarbeid om tiltak i området, aktuelle disposisjoner for grunneier, interessent eller naboer, andre interessenter i området og framtidige leiere/eiere/brukere av ferie- og fritidstilbudene.

Arealbruk tekniske anlegg: Atkomst til områdene vil være naturlig å bygge etappemessig ut fra Ustaoset med Samleveg 1. Vinterparkering må avklares nærmere i Ustaoset-området. Det er et alternativ å bygge veg fra Rv. 7 over eiendommen 55.3 - 57.12 (Samleveg 2) med vinterparkering ved Rv. 7. Samordning med grunneieren har vært positivt diskutert tidligere. En nærmere avklaring er nødvendig.

Vannforsyning er tenkt løst ved bruk av Lortholbekken og/eller Ruketjern. En samordning med vannforsyning til Ustaoset er her naturlig og ønskelig. Det er ønskelig med full teknisk standard på hyttene.





Avløpsforholdene må sannsynlig løses i etapper. To alternativ er vurdert og kan også sees på som etappeløsning.

Alt. 1: Lukket tankanlegg for toalettavfall m/vannbesparende vannklosett og infiltrasjon av gråvann (bad, oppvask, vaskevann).

Alt. 2: Avløpsledning ned til renseanlegg ved Ustaoset samordnet med vannledning og eventuelle avløpsledninger til eksisterende hyttebebyggelse.

Alternativt kan avløpsledning tenkes ført langs Samleveg 2 ned til Rv. 7 og kobles til påtenkt framtidig selvfall/pumpeledning langs Rv. 7 inn til renseanlegg på Ustaoset.

Valg av framtidig endelig løsning må tilpasses de kommunale planer/krav. Samordning og en nærmere avklaring er her nødvendig. Den kommende revidering av generalplanen vil forhåpentligvis gi nærmere retningslinjer for den langsiktige utviklingen.

#### Reguleringsplan Nedre Ruken-området - forslag (bilag 8).

Plantyper: Arealbruksplanen viser langsiktige utviklingsmuligheter og vil sannsynlig bli bearbeidet/tilpasset de offentlige krav og retningslinjer i takt med den generelle utviklingen som et veiledende plandokument.

I takt med utbyggingsønsker/muligheter blir det å fremme reguleringsplaner for de aktuelle områdene innenfor arealbruksplanene for stadfesting av byggefeltenes endelige beliggenhet, størrelse og tekniske krav.

Selve utbyggingen og detaljene omkring hytteplassering, utforming, interne vegger, stier og tekniske anlegg vil i siste fase avklares og godkjennes i form av en bebyggelsesplan.

Det vedlagte forslag til reguleringsplan (bilag 8) omfatter områdene H1, H2 og Tbl og utgjør ca. 50% av utbyggingen i arealbruksplanen (bilag 7). Illustrasjonsplanen (bilag 9) angir idemessig en mulig utnyttelse av H1 og hvordan en senere bebyggelsesplan kan bli seende ut.

Planforslag - arealer: De områdene som er tatt med i dette reguleringsforslag ligger gunstigst til for den 1'ste utbyggingsetappen. Områdene H1 og H2 som er tenkt utnyttet med 28 privathytter, hvorav en innpasset eksisterende hytte, ligger noe ovenfor vedtektsgrensen, men nær eksisterende veg og gunstig med hensyn til vannforsyning og avløp. Tbl ligger nedenfor vedtektsgrensen, og er tenkt utnyttet med 33 utleiehytter/andelshytter (næringsrettet). Samordning av veg, vann, avløp med H1 og H2 ligger godt til rette.



Tekniske anlegg: Atkomst er planlagt via eksisterende seterveg, som må utbedres. Sommerparkering vil skje internt i områdene, men vinterparkering må avklares på Ustaoset eller lenger øst langs Rv. 7. Vannforsyning er tenkt fra Lortholbekken/Ruketjern, eventuelt samordnet med andre interesser. Avløp er tenkt i to alternativ.

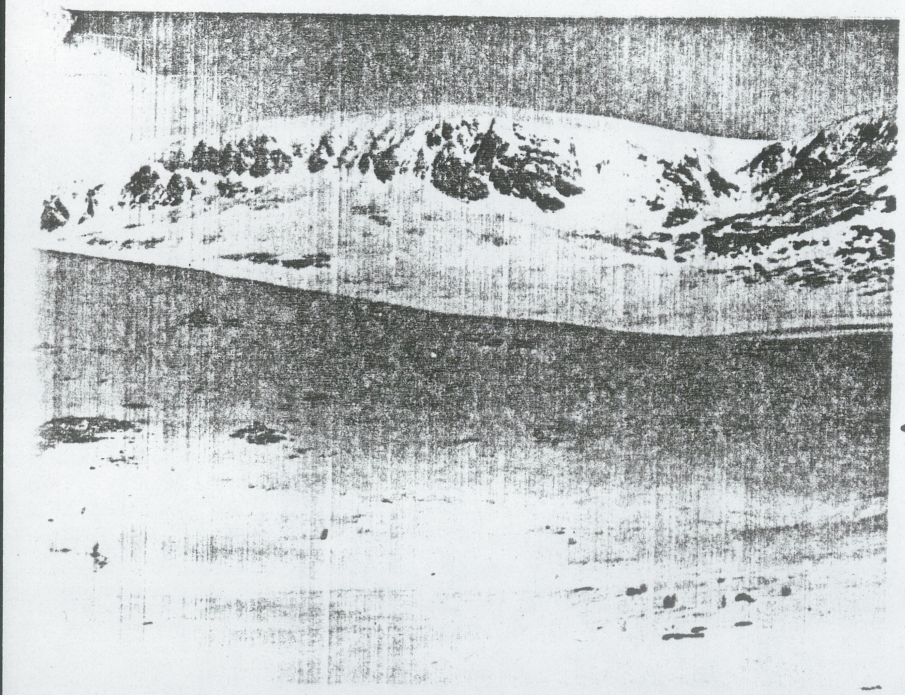
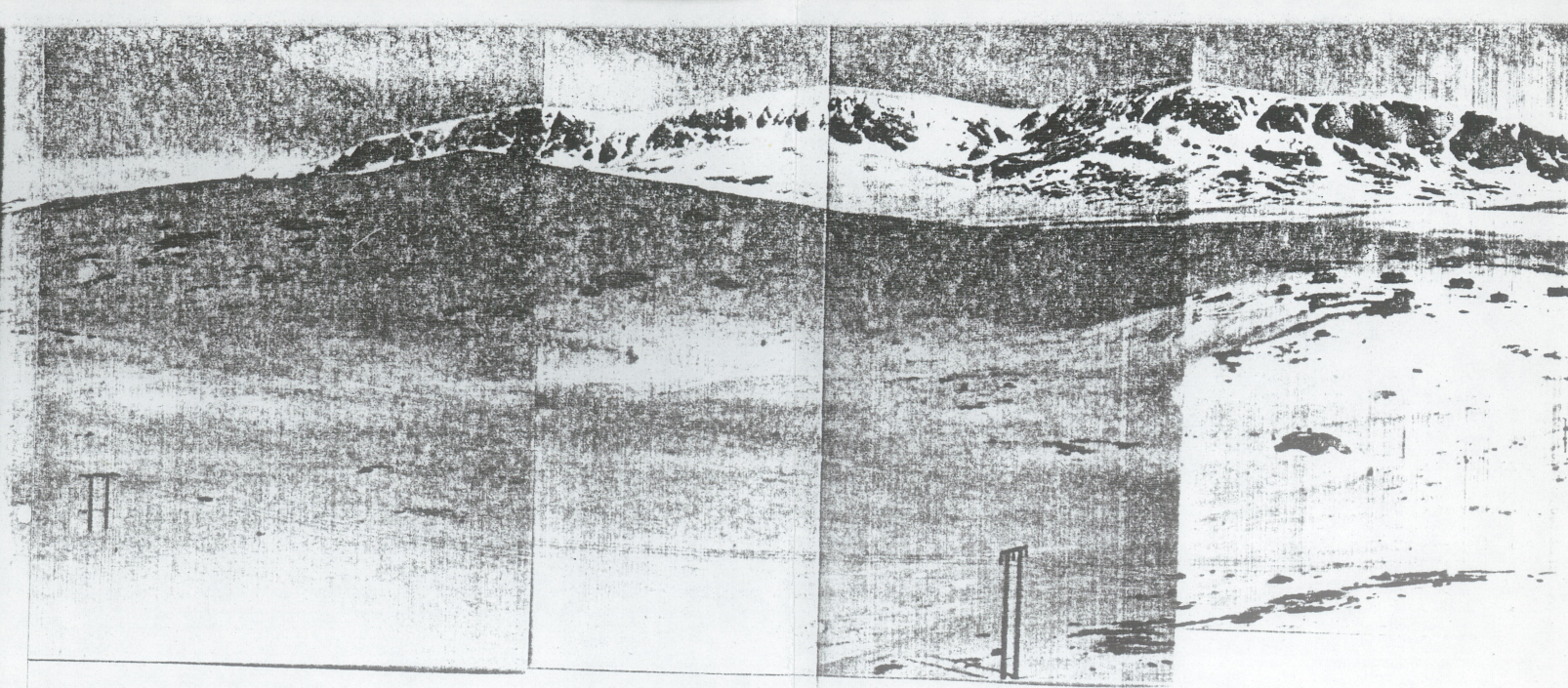
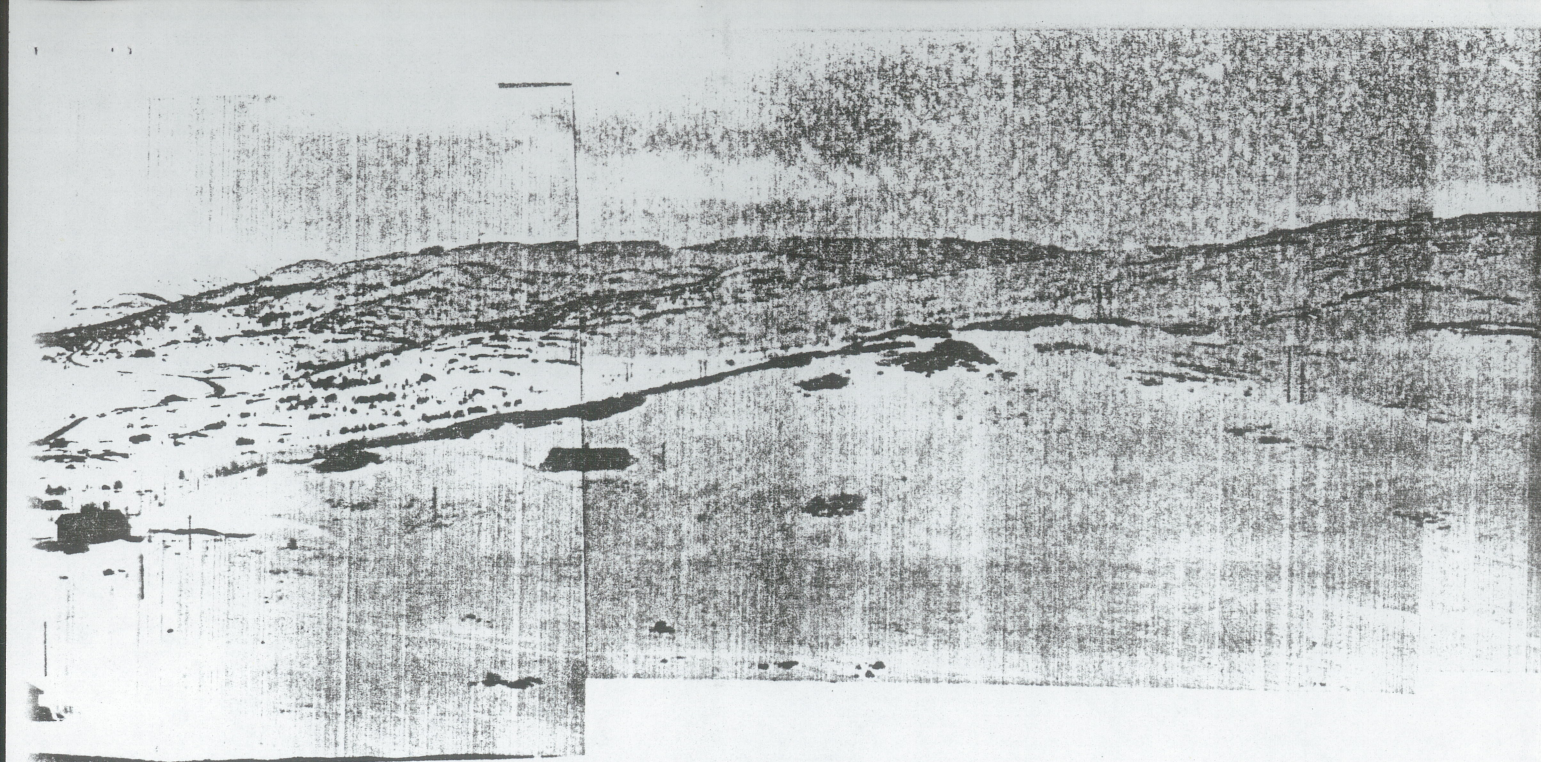
Alt. 1: Lukket tankanlegg for toalettavfall m/vannbesparende vannklosett for transport til renseanlegg på Geilo og infiltrasjon av gråvann (bad, oppvask, vaskevann) i egnede naturlige eller kunstige filtermasser. Anlegget kan senere tilkobles avløpssystem til renseanlegg Ustaoset dersom det blir samordnet og ført fram i området.

Alt. 2: Avløpsledning anlegges ned til renseanlegg ved Ustaoset stasjon og samordnes med vann/avløp for eksisterende hyttebebyggelse i området.

Ved oppmaling av avfallet i kverner kan avløpet føres over lange strekninger i små rørdimensjoner og reduserte pumpeanlegg og derved kostnader og terrenginngrep.

Friluftsliv: Eksisterende løyper er innpasset i området. I tillegg er flere nye aktuelle løypetraseer tatt med i forslaget. Ved å plassere hyttebebyggelsen i konsentrerte grupper i egnede terrengformer med større sammenhengende utmarksarealer omkring, burde ulempen for friluftsliv og naturlandskap bli akseptabelt.

Landbruk: Eksisterende stølsvoller er innpasset med et rimelig naturterreng omkring. Fritidsbebyggelse i området vil medføre noe ulempe for beite og jakt. Forholdene må avklares med rettighetshavere og landbruksmyndigheter, men burde ligge innenfor akseptable grenser.

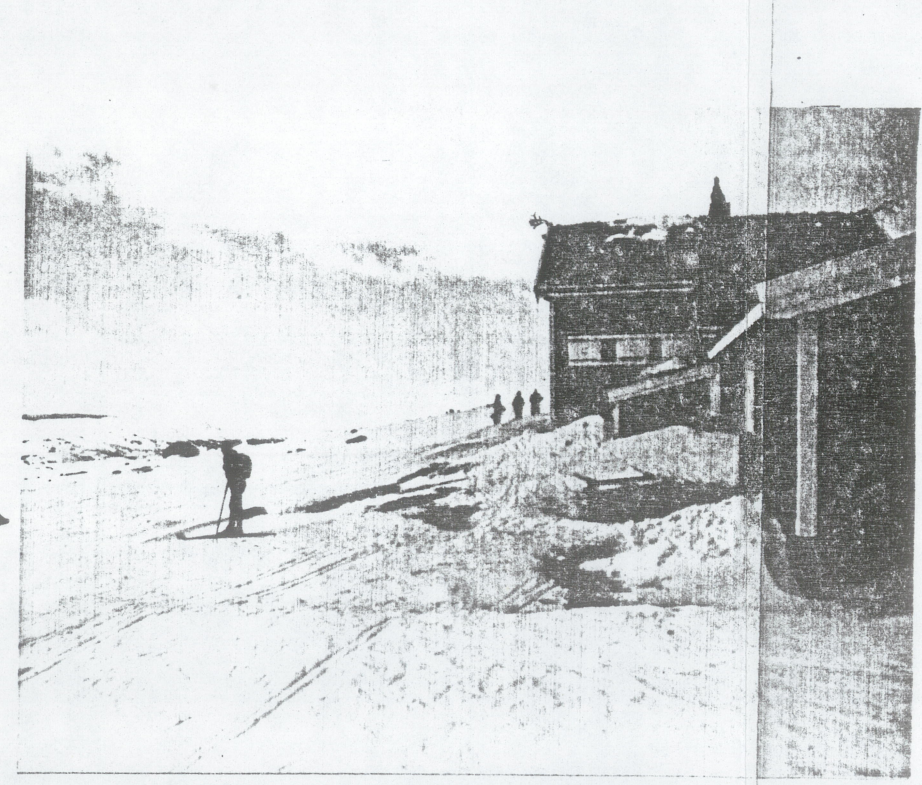


Fotografier fra befaring 17.04.1982

Panoramabilde m/Skarvet i bakgrunne.  
I vest hytter og Rv. 7 mot Haugastø.  
Ruken-stølene midt i bildet.  
Hyttebebyggelsen opp fra Ustaoset i øst.

← Nærbilde av Ruken - Søre.

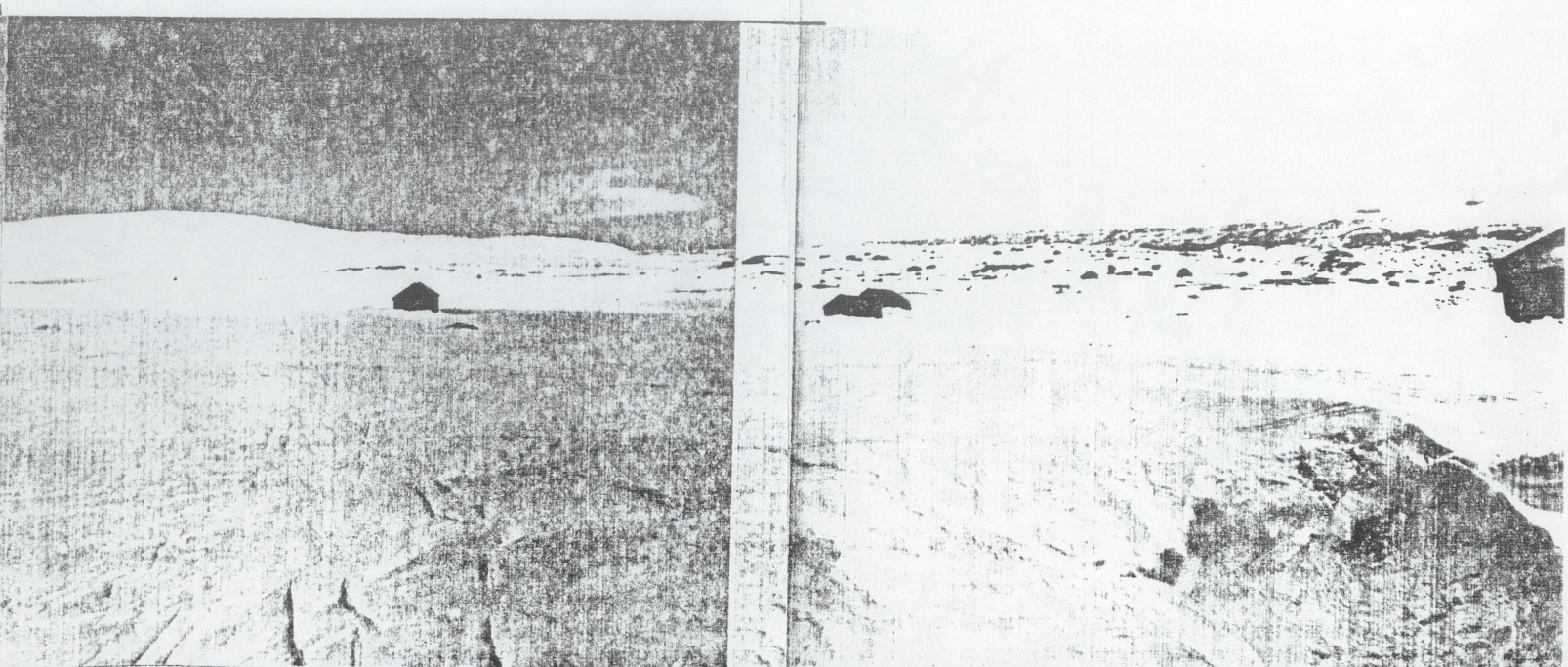
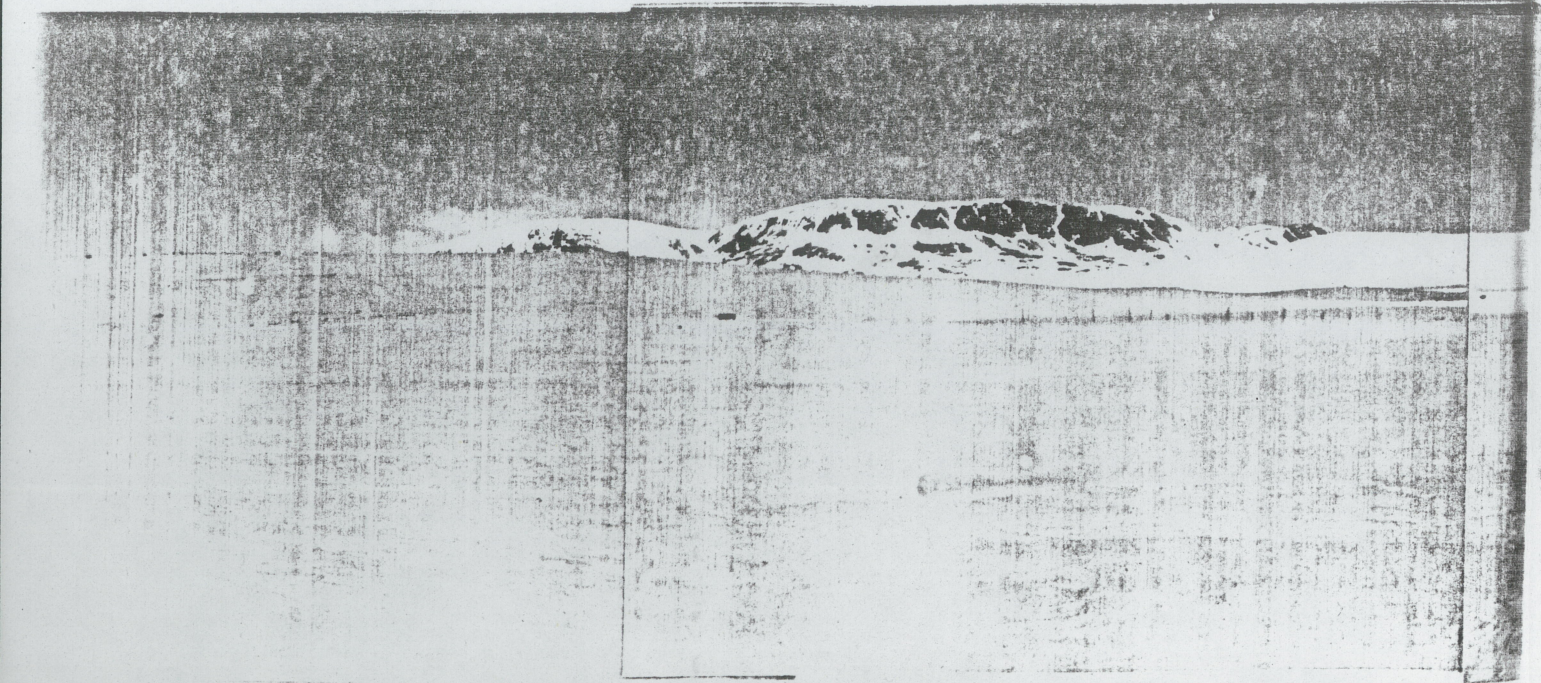
Panoramabilde fra Ruken - Søre tatt mot øst.

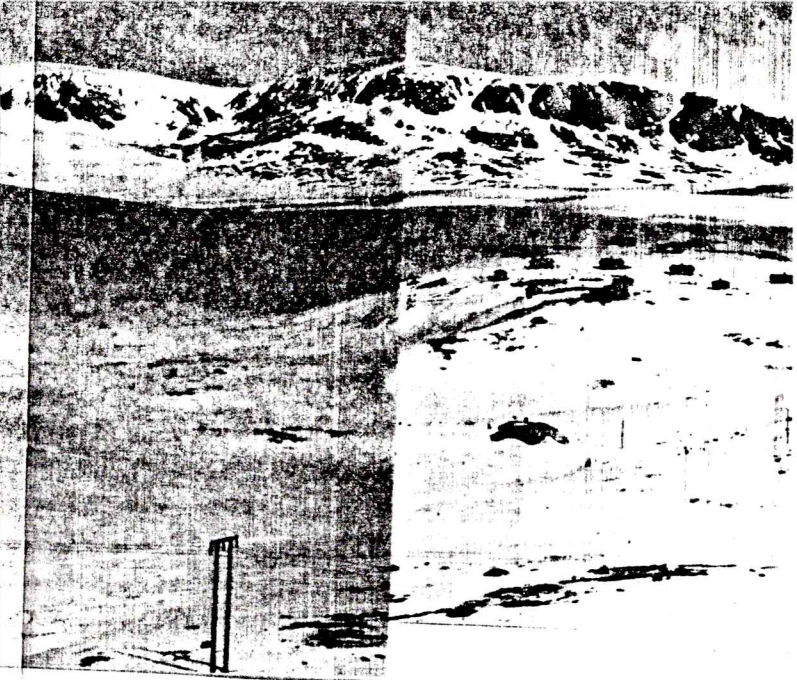
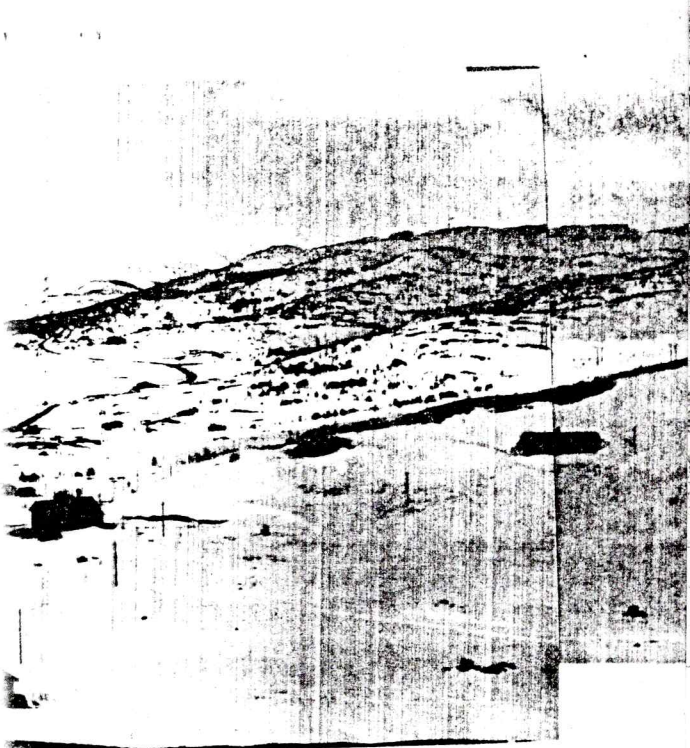


REG.PLAN DEL AV RUKEN 19,14.

FOTOMONTASJE

Borgconsult A/S      aug. 1982



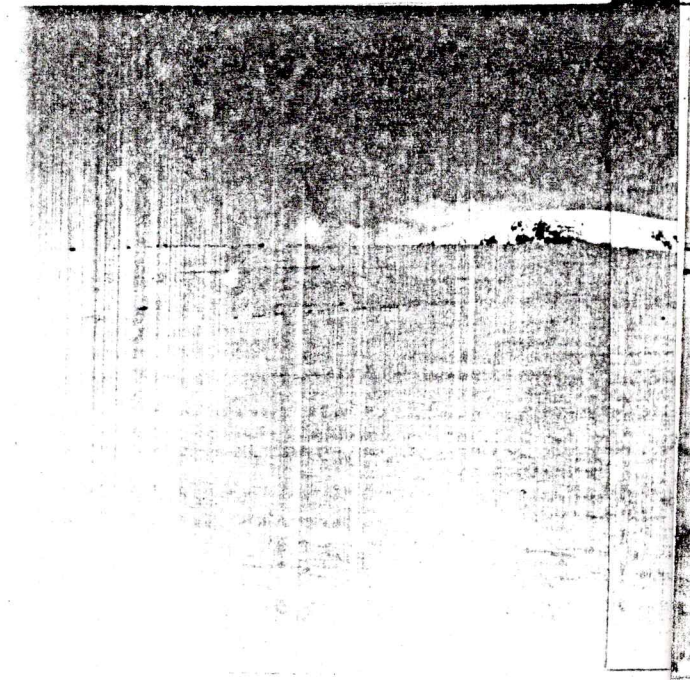


REG. PLAN DEL AV RUKEN 19.14.

FOTOMONTASJE

Borgconsult A/S

aug. 1982





REG. PLAN DEL AV RUKEN-OMRÅDET G/BR. NR. 19.14 VED USTAASET I HOL KOMMUNE	RETNINGSLINJER 6. august 1982	1.2
---	----------------------------------	-----

### 1. Generelt.

De reguleringsbestemmelser som stadfestes til denne reguleringsplanen blir juridisk bindende for alle parter. Bygningsloven gir begrenset mulighet til å styre/regulere alle forhold innenfor et hytteområde. Det er derfor utformet retningslinjer som helt eller delvis kan tas inn i avtalen mellom grunneieren og hytteeieren.

I retningslinjene er det også tatt med krav som kommunen kan sette til hyttebebyggelsen i området.

### 2. Bebyggelse.

- a) Tomten kan kun bebygges med hytte med nødvendig uthus. Bebyggelsen kan ikke nyttes til andre formål som bolig, utleie av husrom, forretning, kiosk, kafe eller lignende kommersiell eller sosial virksomhet. Firmahytte er heller ikke tillatt uten spesiell avtale. Der det er mulig skal hytte og uthus bygges i ett. Hyttens areal, inklusive uthus skal ikke være mindre enn 50 kvm. Før bygging settes i gang skal planer og tegninger forelegges grunneieren til godkjenning.
- b) Tegninger som leveres inn for godkjenning skal ha følgende omfang:
  1. Målsatte planer og snitt i M=1:100 eller 1:50.
  2. Alle fasader tegnet i en av de overnevnte mål.
  3. Kortfattet materialbeskrivelse som angir utførelse som laftet rundtømmer, lafteplank eller bindingsverk.  
Nyttes brukte materialer, skal det opplyses om dette.
- c) Plasseringen av bebyggelsen skjer i samsvar med de bestemmelser som bygningsrådet/grunneieren måtte ha fattet vedrørende dette spørsmål, og i prinsipp der hvor punktet er inntegnet på planen og merket i terrenget. Bebyggelsen skal ikke plasseres på utsatte eller markerte terrengpartier, men ligge lavt og mest mulig i ett med terrenget. Plassering av bebyggelsen skal være til minst mulig sjenanse for naboene og den frie ferdsel.
- d) Grunnmur/fundament må gis en form, farge og materialbruk som binder byggerket til terrenget og naturen omkring. Det samme gjelder piper og murer generelt. Det anbefales naturlig grå farge eller natursteinsforblending.
- e) Bebyggelsen skal utformes med sadeltak med takvinkel 18-30°. Taket skal ha godt utlegg på alle sider og vindski. Takbelegget skal ha mørk og matt farge. Det anbefales torv, papp, tre, skifer, shingel, takstein.



- f) Bebyggelsens form, farge og materialbruk skal tilpasses terrenget og naturen omkring. Yttervegger skal være av tre eller naturstein. Det tillates ikke lyse eller skarpe signalfarger. Fargene skal harmonere med fjellnaturen og vegetasjonen omkring. Det kan brukes maksimalt to fargekombinasjoner på utvendig treverk.
- g) Navnskilt og eventuelt vegvisere skal være enkle og av tre.
- h) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger eller gjerder. Stengsel for bufé kan nyttes ved overdekkende uteplasser.

### 3. Terreng - Vegetasjon - Omgivelser.

- a) Terrenget og vegetasjonen i området skal bevares best mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.
- b) Det naturlige oppholds- og bruksarealet rundt bebyggelsen skal ryddes og holdes i en stand som ikke virker skjemmende på omgivelsene og den frie ferdselen eller kan volde fare for beitedyr.
- c) Sjøpplavfall må ikke graves ned eller brennes. Biologisk avfall skal deponeres i toalettssystemet.

### 4. Veg - Atkomst - Parkering.

- a) Hytteeieren har rett til atkomst til sin hytte over grunneierens eiendom. Bli det anlagt veg fram til hytten, eller det området der denne er beliggende, plikter hytteeieren å delta i opparbeidelse og vedlikehold av vegen etter nærmere avtale, eller etter skjønn.  
  
Det vil ikke bli tillatt å opparbeide andre kjøreveger (bilveger) enn de som er planlagt og inntegnet på reguleringsplanen og bebyggelsesplanen med de nødvendige justeringer etter at vegene er finstukket i marka. Fra kjørevegene (parkeringsplassene) fram til hyttetomtene kan det opparbeides enkle traktorveger for framkjøring av materialer til hyttene. Traktorvegene skal senere brukes som stier til hyttene. Traktorvegene skal gjøres så smale som mulig, og det må foretas minst mulig inngrep i terrenget og den naturlige vegetasjon.
- b) Parkering kan ikke skje til sjenanse for andre. Eventuell opparbeidelse av parkeringsplass må kun skje etter avtale med og anvisning av grunneieren innenfor de angitte parkeringsområdene. Bli parkeringsområdene anlagt i fellesskap, plikter hytteeieren å delta i opparbeidelse, vedlikehold og rydding etter avtale eller skjønn.  
  
Hvor det er fare for ulemper i forbindelse med parkeringsplasser og bufé, kan plassene tillates inngjerdet etter en oppstukket plan. Gjerder ved parkeringsplasser skal fortrinnsvis være av tre eller naturstein. Det kan gis generelle godkjennelser for enkelte gjerdetyper.



- c) All parkering i området skjer på eget ansvar med hensyn til skader forårsaket av bufé o.l.
- d) Det er ikke tillatt å hensette campingvogn i området. Etter nærmere avtale med grunneieren kan dispensasjon gis for kortere perioder.

#### 5. Vann - Avløp.

- a) Vann- og avløpsforhold må til enhver tid ordnes i samsvar med kommunens bestemmelser.
  - b) )
  - c) )
  - d) )
- Tilpasses den ordning som godkjennes.

#### 6. Renovasjon.

- a) Hytteeierne må til enhver tid rette seg etter de renovasjonsbestemmelser som kommunen vedtar. Dersom det innføres fast renovasjon for avfall/sjøppel fra hyttebebyggelsen, plikter hytteeierne å bli med i ordningen, betale utgiftene og bruke de oppsamlingssteder som anvises.
- b) For hytteområdet kan følgende ordninger bli aktuelle:
  - 1. Hytteeierne bringer søppel/avfall til oppsamlingssted på Ustaoset hele året.
  - 2. Hytteeierne bringer søppel/avfall til oppsamlingssted på Ustaoset om vinteren. Om sommeren (når vegen er åpen) bringer hytteeierne søppel/avfall til søppelskur ved parkeringsområdene, hvor kommunen henter det.

#### 7. Elektrisitet.

Det ligger godt tilrette for strømforsyning til hyttene. Strømforsyning skal ordnes i fellesskap for hvert hyttefelt etter en samlet plan utarbeidet i samråd med El.verket. Luftstrekking må unngås. Jordkabel skal i alle tilfeller nyttes fra hovedledninger og inn til hver enkelt hytte. Hytteeierne skal betale utgiftene til strømforsyningsanleggene.

#### 8. Transport.

All motorferdsel i utmark og vassdrag må rette seg etter de forskrifter som kommunen vedtar. Midlertidige forskrifter til lov av 10/6 1977 om motorferdsel i utmark og vassdrag er vedtatt i Hol kommunestyre 29/12 1977.



9. Jakt - Fiske.

Nærværende kontrakt gir ikke hytteeieren noen rett til jakt og fiske, idet slike rettigheter i tilfelle må avtales særskilt med grunneieren.

10.1 Beiteområder - Hundehold.

Da hele området brukes som beite (ku, sau, geit) og jakt pålegges det hytteeierne særskilt aktsomhet med hundehold.

10.2 (Alternativ) Hundehold.

Da hele området brukes til beite og jakt er det ikke tillatt med hund i området.

11. Det skal stiftes Vel-forening for hytteområdene. Alle hytteeiere plikter seg til å være medlem.
12. Grunneier forbeholder seg retten til å inngå avtaler med hver enkelt hytteeier på et fritt grunnlag.



FRA \_\_\_\_\_ HOL \_\_\_\_\_ KOMMUNE

2

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR

RUKEN-OMRÅDET, G/BR.NR. 19.14 v/USTAASET

### A. SAKSBEHANDLINGEN (Bygningslovens § 27 og § 28 nr. 1, jfr. §§ 17a, 18 og 20 nr. 1 annet ledd).

1. a. Foreligger godkjent generalplan for kommunen eller generalplanforslag som er vedtatt av kommunestyret? ..... ja  
Er i så fall reguleringsforslaget i samsvar med generalplanen? ..... -  
(Kartutsnitt av generalplanen/generalplanforslaget med inntegning av reguleringsområdet legges ved.)
- b. Foreligger godkjent regionplan eller regionplanutkast som kommunen har uttalt seg til? .....  
Er i så fall reguleringsforslaget i samsvar med regionplanen/regionplanutkastet? .....
- c. Foreligger godkjent fylkesplan eller fylkesplanutkast som kommunen har uttalt seg til? .....  
Er i så fall reguleringsforslaget i samsvar med fylkesplanen/fylkesplanutkastet? .....
- d. Ligger det ved oversiktskart som viser planområdets beliggenhet i forhold til eksisterende skoler, butikksentra, serviceinstitusjoner, kirker, forsamlingshus, overordnede veier m.v.? .....
- e. Er reguleringsområdet, deler av det eller tilgrensende områder regulert tidligere? ..... nei  
(Oppgi i tilfelle stadfestingsdato.)
2. a. Berører reguleringsforslaget:
  - dyrket eller dyrkbar jord? ..... nei
  - produktiv skog? ..... nei
  - riksveg? ..... nei
  - fylkesveg? ..... nei
  - grunn som eies eller disponeres av staten eller fylket? ..... nei
  - jernbane? ..... nei
  - havn? ..... nei
  - flyplass med tilgrensende sikkerhets- og støysoner? ..... nei
  - fornminner eller fredede eller bevaringsverdige bygg og anlegg? .. -
  - områder med særpreget natur eller plante- og dyreliv? ..... nei
  - områder hvor det drives friluftsliv? ..... ja
  - områder som er av interesse for forsvaret? ..... nei
  - områder med rasfare, flomfare eller andre forhold som gir fare?.... -
- b. Hvilke offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. har bygningsrådet samarbeidet med under forberedelsen av reguleringsforslaget:

Ja/Nei

Evt. tilleggsopplysninger  
(vennligst skriv tydelig)

området ligger på begge sider  
av vedtekstsgrensen

setermiljø, kulturlandskap ligger  
i området

værhardt

Skriftlig uttalelser fra disse vedlegges. (Ifølge bygningslovens § 27 nr. 3 skal bygningsrådet på et så tidlig tidspunkt som mulig søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har interesse av arbeidet.

NB. Når planen er ferdigbehandlet i kommunen må sakens dokumenter ordnes etter dato og nummeres. Dokumentliste som refererer til disse nummer vedlegges.

(Forts. neste side)

3. a. Reguleringsforslaget med tilhørende reguleringsbestemmelser behandlet av bygningsrådet første gang ...../.....19.....  
(Utskrift legges ved.)
- b. Reguleringsforslaget med tilhørende reguleringsbestemmelser utlagt til offentlig ettersyn i tiden .....  
etter offentlig kunngjøring den ...../.....19.....  
i følgende aviser .....  
Det kom inn ..... (antall) protester som legges ved saken.  
(De eiendommer protestene gjelder må avmerkes på eget kart.)
- c. Reguleringsforslaget behandlet i bygningsrådet etter utleggelsen den ...../.....19.....  
(Utskrift legges ved.)
4. Har bygningsrådet tatt standpunkt til protestene/merknadene? .....  
(Vedtakene legges ved.)
5. Ble det foretatt noen endringer i reguleringsforslaget med tilhørende bestemmelser etter at planen ble lagt ut til offentlig ettersyn? .....  
I tilfelle må alle endringer dokumenteres. (NB. Berørte grunneiere må varsles om slike endringer. Eventuelle merknader legges ved.)
6. Reguleringsforslaget med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret den ...../.....19.....  
med .....  
mot ..... stemmer  
(Særavskrift med saksfremlegg legges ved.)

utfylles av kommunen

Evt. tilleggsopplysninger  
(vennligst skriv tydelig)

Ja/Nei

**B. REGULERINGSFORMÅL OG REGULERINGSBESTEMMELSER**  
(Bygningslovens § 25 og § 26 nr. 1)

1. Er reguleringsområdet klart avgrenset? ..... ja
2. Er reguleringsformålene for all grunn i reguleringsområdet vist på reguleringskartet? ..... ja
3. Har reguleringsformålene hjemmel i bygningsloven? (se § 25). ..... ja
4. Er grensene mellom de forskjellige reguleringsformålene klare og entydige? ..... ja
5. Går det klart fram av reguleringsforslaget i hvilken utstrekning eventuell eksisterende bebyggelse og eksisterende veier skal inngå i reguleringen? ..... ja
6. Er det i nødvendig utstrekning utformet reguleringsbestemmelser som ledd i planen? ..... ja
7. Har reguleringsbestemmelsene hjemmel i bygningsloven? ..... ja
8. Er det samsvar mellom reguleringsbestemmelsene og reguleringskartet? ..... ja

**C. FORURENSNING, STØY — TEKNISKE ANLEGG**

1. Medfører gjennomføringen av reguleringsforslaget:  
— vannforurensninger? .....  
— luftforurensninger? .....  
— støybelastninger? .....
2. a. Er det gitt utslippstillatelse for det utslipp av avløpsvann som utbyggingen av området vil medføre? .....  
(I tilfelle legges kopi av utslippstillatelsen ved.)
- b. Hvis ikke, er det søkt om utslippstillatelse? .....  
(Kopi av søknad legges ved.)
3. Er vannforsyningen ordnet? .....
4. Ligger planområdet nær fabrikk eller anlegg som avgir støy, lukt eller røyk? .....

utfylles av kommunen

	Ja/Nei	Evt. tilleggsopplysninger (vennligst skriv tydelig)
5. Berøres planområdet av støybelastninger fra vegtrafikk? ..... Er det i så fall utarbeidet støyskjermingsplan som gir tilfredsstillende støynivåer? ..... (Støynivåene angis på bilag til reguleringsplanen. Der det er mulig og hensiktsmessig, vises støyskjermingsplanen på reguleringskartet. Den kan også legges ved som illustrasjon.)		
6. Forutsetter reguleringsforslaget større, tekniske anlegg som må utføres i kommunal regi? ..... Er kostnadene i tilfelle vurdert? .....		utfylles av kommunen

**D. PLANLØSNINGEN**

(Utfylles når byggeområder inngår i planen, og ellers så langt det passer.)

1. Har bygningsrådet vurdert reguleringsformålene og de funksjonelle, trafikksikkerhetsmessige og miljømessige kvalitetskrav? .....		
2. Er det sørget for separering mellom kjørende og gående/syklende trafikk f.eks. ved egen gang- og sykkelveg? .....		
3. Er det sørget for differensiering mellom fjerntrafikk (gjennomkjørings- trafikk), trafikk til eller fra planområdet og lokaltrafikk? .....		utfylls av kommunen
4. Er riks-, fylkes- eller andre hovedveger gjort avkjørselsfri? .....		
5. Er det avsatt hensiktsmessig og tilstrekkelig plass til parkering? .....		
6. Er det avsatt hensiktsmessig og tilstrekkelig plass til rekreasjon, sport og lek (friområde, fellesareal)? .....		
7. Har bygningsrådet vurdert om en eventuell fremtidig utvidelse kan skje på reguleringsmessig og kostnadsmessig sett tilfredsstillende måte? ....		
8. Er reguleringsforslaget utarbeidet av fagkyndige? (jfr. § 27 nr. 1) .....		

**E. PLANFREMSTILLINGEN**

1. Er kartgrunnlaget for denne regulering tilfredsstillende, (jfr. del 2, kap. 21 i byggeforskriftene av 1. august 1969)? .....	ja	
2. Er reguleringskartet påført målestokk? .....	ja	
signatur og dato? .....	ja	
nordpil? .....	ja	
fullstendig tegnforklaring og fargedigram? .....	ja	
3. Er eksisterende eiendomsgrenser og eiendomsnummer angitt? .....	ja	
4. Er alle offentlige veger påført navn/vegnummer? .....		ingen off. veger
byggegrenser og frisiktilinjer? .....		
kurveradier? .....		
stigningsforhold? .....		
bredde? .....		
5. Er etasjetall evt. byggehøyden angitt (på kartet eller i reguleringsbestem- melsene)? .....		på kartet
6. Er utnyttelsesgrad angitt? .....	ja	
7. Er størrelsen på de forskjellige områder (reguleringsformål) angitt i dekar? .....	ja	
8. Er alle fire eksemplarer av reguleringskartet helt like, sammenhengende og på lerretkopibunn? .....		
9. Er det samsvar mellom kartet og tegnforklaring/fargedigram? .....		
10. Er reguleringskartene og reguleringsbestemmelsene slik som vedtatt av kommunestyret og gitt påtegning om dato for kommunestyrets vedtak? ....		

Den reguleringsplan som har vært lagt ut til offentlig ettersyn etter kunn- gjøring legges ved dersom kommunestyrets vedtak avviker fra denne.

**F. AREALOVERSIKT**

1. Oppgi arealbruk før og etter planutkastet. Det er spesielt viktig at DEKAR (daa.) dyrkjingsjord oppgis for arealklassene E, F og G, før og etter plan.

Arealklasse	Areal i daa. før plan	Areal i daa. etter plan	Dyrkjingsjord i daa.	
			før plan	etter plan
A. Byggeområder:				
a) <del>Byggeareal</del> ... Hytteareal .....	1,0	48,7		
b) Industri- og lagerareal .....				
c) <del>Ferieturist- og ekskursjonsareal</del> ... Turistbedrift .....		33,1		
d) Offentlige institusjoner .....				
B. Trafikkområder ... seterveg .....	7,0	11,0		
C. Friområder .....				
D. Fareområder .....				
E. Spesialområder .....				
F. Landbruksområder:				
a) Jordbruksareal .....				
b) Skogbruksareal .....				
G. Myr- og våtmarksareal .....				
H. Åpen fastmark .....	1060,0	975,2		
I. Lavproduktivt (ur, røys, tippmasse, fjell, is, snø) .....				
Sum planområde .....	1068,0	1068,0		

2. Oppgi hvilke eiendommer regulering forslaget omfatter (g.nr. og b.nr.) og tilhørende areal som ligger innenfor planområdet.

G.nr./b.nr.	Areal i daa.	G.nr./b.nr. forts.	Areal i daa.
Kåre Ulvestad			
19.24	1068,0		

Evt. tilleggsopplysninger:

**G. BELIGGENHET**

1. Angi planområdets beliggenhet i forhold til nærmeste tettsted ved å krysse av. (Med tettsted menes et området med minst 200 innbyggere, og der maksimum avstand mellom husene er 50 m. Se forøvrig Statistisk Sentralbyrå's definisjon i «Folke- og boligtellings», 1970).

- a) Hele planområdet ligger innenfor tettstedet .....
- b) Planområdet berører/ligger delvis innenfor tettstedet .....
- c) Planområdet ligger utenfor tettstedet ..... Geilo .....

x

2. Oppgi navnet på tettstedet/nærmeste tettsted ..... Geilo og (Ustaoset) .....

NB. Når planen er ferdigbehandlet i kommunen må sakens dokumenter ordnes etter dato og nummeres. Dokumentliste som refererer til disse nummer vedlegges.



REG.PLAN DEL AV RUKEN-OMRÅDET G/BR.NR. 19.14 VED USTAASET I HOL KOMMUNE	REGULERINGSBESTEMMELSER 6. august 1982	3
---	---	---

- § 1 Det regulerte området er avgrenset på reguleringsplan datert 6. august 1982 med reguleringsgrense.
- § 2
- Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle byggeområdet.
  - Bebyggelsesplanen skal detaljeres etter behov og bl.a. vise tomtedeling/punktfeste, plassering/møneretning av all bebyggelse, atkomst/gangveg til hyttene, vann/avløpsløsning, oppsamlingssted for søppel, parkeringsplasser og el-forsyning.
  - Dersom fellesatkomst, fellesarealer o.l. er nødvendig i bebyggelsesplanen utover det som er vist i reguleringsplanen, må det skje ved reguleringsendring, jfr. bygn.lov § 28.
  - Bebyggelsesplanen skal utarbeides i målestokk 1:2000 eller bedre (større målestokk).
- § 3 Det enkelte bygg skal plasseres og utformes i overensstemmelse med reguleringsplanene, bebyggelsesplanen og reguleringsbestemmelsene.
- § 4
- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene passe på at bebyggelse og terrenginngrep plasseres, utformes og behandles på en god måte i samsvar med lokal byggeskikk og natur, og til minst mulig sjenanse for den frie ferdsel i området.
  - Bebyggelse i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og plassering.
- § 5
- Bebyggelsen skal utformes med sadeltak med takvinkel 18° til 30°. Taket skal ha markerte vindski og takutstikk ved raftet og i gavlene.
  - Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet. Fargene skal bryte minst mulig med naturfargene omkring og holdes i den mørke eller duse fargeskalaen.
  - Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan bygningsrådet godkjenne sovehems på loftet for hyttebebyggelsen.
  - Mønehøyden skal være maksimum 3,5 m fra grunnmur. Der hvor sovehems godkjennes, kan 4 m tillates. Grunnmurshøyden skal maksimalt være 1 m på høyeste punkt.



e) Hytte med tilhørende uthus må ikke overstige 120 m<sup>2</sup> grunnflate under forutsetning av tilfredsstillende vann- og avløpsløsning (full teknisk standard). For bebyggelse uten tilfredsstillende VA-anlegg (ikke innlagt vann) er maks. grunnflate 70 m<sup>2</sup>.

- § 6 a) Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller flaggstang for hyttebebyggelsen.
- b) Det naturlige oppholdsarealet rundt hyttene skal ryddes og holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene eller kan volde fare for beitedyr.
- c) Det er ikke tillatt å grave ned søppelavfall. Biologisk avfall skal deponeres i biologisk toalettsystem eller i samsvar med fastlagt renovasjonsordning.
- d) Vegetasjonen skal bevares best mulig.  
Det er ikke tillatt å fjerne bunnvegetasjon uten samtykke av grunneier.
- § 7 a) Parkering skal skje på de felles parkeringsområder som er avmerket på planen (reg.plan eller bebyggelsesplan).
- § 8 Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter når særlige grunner taler for det.



REG.PLAN DEL AV RUKEN-OMRÅDET G/BR.NR. 19.14 VED USTAASET I HOL KOMMUNE	UTTALELSER	4
---	------------	---



REG.PLAN DEL AV RUKEN-OMRÅDET G/BR.NR. 19.14 VED USTAASET I HOL KOMMUNE	REGULERINGSBESTEMMELSER  6. august 1982 korr. 23. oktober 1985	3
---	---	---

Reguleringsbestemmelsene er korrigeret i h.h.t. kommunestyrevedtak av 29.08.85 sak 180.85.

- § 1 Det regulerte området er avgrenset på reguleringsplan datert 6. august 1982 med reguleringsgrense, og senest korrigeret 23.10.1985.
- § 2 a) Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle byggeområdet.
- b) Bebyggelsesplanen skal detaljeres etter behov og bl.a. vise tomtedeling/punktfeste, plassering/møneretning av all bebyggelse, atkomst/gangveg til hyttene, vann/avløpsløsning, oppsamlingssted for søppel, parkeringsplasser og el-forsyning.
- c) Dersom fellesatkomst, fellesarealer o.l. er nødvendig i bebyggelsesplanen utover det som er vist i reguleringsplanen, må det skje ved reguleringsendring, jfr. bygn.loven § 28.
- d) Bebyggelsesplanen skal utarbeides i målestokk 1:2000 eller bedre (større målestokk).
- § 3 Det enkelte bygg skal plasseres og utformes i overensstemmelse med reguleringsplanene, bebyggelsesplanen og reguleringsbestemmelsene.
- § 4 a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene passe på at bebyggelse og terrenginngrep plasseres, utformes og behandles på en god måte i samsvar med lokal byggeskikk og natur, og til minst mulig sjenanse for den frie ferdsel i området.
- b) Bebyggelse i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og plassering.
- § 5 a) Bebyggelsen skal utformes med sadeltak med takvinkel 18° til 30°. Taket skal ha markerte vindski og takutstikk ved raftet og i gavlene.
- b) Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet. Fargene skal bryte minst mulig med naturfargene omkring og holdes i den mørke eller duse fargeskalaen.
- c) Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan bygningsrådet godkjenne sovehems på loftet for hyttebebyggelsen.
- d) Mønehøyden skal være maksimum 3,5 m fra grunnmur. Der hvor sovehems godkjennes, kan 4 m tillates. Grunnmurshøyden skal maksimalt være 1 m på høyeste punkt.





e) Hytte med tilhørende uthus må ikke overstige 120 m<sup>2</sup> grunnflate under forutsetning av tilfredsstillende vann- og avløpsløsning (full teknisk standard). For bebyggelse uten tilfredsstillende VA-anlegg (ikke innlagt vann) er maks. grunnflate 70 m<sup>2</sup>.

- § 6 a) Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller flaggstang for hyttebebyggelsen.
- b) Det naturlige oppholdsarealet rundt hyttene skal ryddes og holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene eller kan volde fare for beitedyr.
- c) Det er ikke tillatt å grave ned søppelavfall. Biologisk avfall skal deponeres i biologisk toalettsystem eller i samsvar med fastlagt renovasjonsordning.
- d) Vegetasjonen skal bevares best mulig.  
Det er ikke tillatt å fjerne bunnvegetasjon uten samtykke av grunneier.

§ 7 Jordlovens § 55 skal gjelde for byggeområdene H1 og H2.

§ 8 Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter når særlige grunner taler for det.



BUSKERUD FYLKESKOMMUNE  
FYLKESRÅDMANNEN

26.  
MOTTATT  
3. OKT. 1984

BUSKERUD FYLKESKOMMUNE  
176182 - 5.10.84  
SETT AV RB  
ARK. NR. 504

Hol kommune  
3576 HOL

DERES REF.:	DERES BREV	VÅR REF.:	DATE
		U. jnr. 1761/84 Ark. 714 SH/IB	28.9.1984

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET - USTAASET

Deres brev av 14.9. og 20.9.1984.

Forslag til reguleringsplan for del av Rukenområdet er utarbeidet av Borgconsult A/S på vegne av Kaare Ulvestad, eier av gnr. 19, bnr. 14. Planforslaget med tilhørende reguleringsbestemmelser ble behandlet av Hol bygningsråd i møte den 16.8.1984, sak 253/84, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet kan ikke gå inn for Tb 1 området i planforslaget. Etter bygningsrådets skjønn er det ikke mulighet for vegatkomst til området på vinterstid. Det må anses for noe vanskelig å anlegge en turistbedrift så høytliggende. En slik utnyttelse er heller ikke ønskelig i dette området. H1 og H2 området med 28 hytter kan heller ikke bygningsrådet gå inn for. Rammetallet for hyttebebyggelse fastlagt i den godkjente generalplan er for Ustaaset-Haugastølområdet satt til 70 hytter.

I henhold til generalplanen vedtar bygningsrådet en utnyttelse på 3 hytter for området. I tillegg tilrås 2 utleiehytter i planen.

Forslaget med bygningsrådets vedtak oversendes følgende for uttalelse. Det settes en frist på 6 uker for å sende inn til bygningsrådet en evt. uttalelse."

Det skal bemerkes følgende:

Plan- og utbyggingsavdelingen forutsetter at plansaken skal behandles i samsvar med bygningslovens § 27 nr. 3, all den tid bygningsrådet har fattet vedtak i saken og sendt planen ut til høring.

Det private planforslaget fra Borgconsult A/S viser bl.a. tre utbyggingsområder for ialt 61 hytter, felles atkomstveger og parkering. Bygningsrådet har redusert antallet til 3 hytter og 2 utleiehytter.

Vedtaket får som konsekvens at utbyggingsområdene/atkomst og parkering på planen må reduseres, og reguleringsbestemmelsene endres slik at plankart og bestemmelser blir i samsvar med bygningsrådets vedtak. Plan- og utbyggingsavdelingen vil derfor anbefale at planmaterialet justeres i samsvar med ovenstående.

Når det gjelder behandlingsrutiner for private reguleringsforslag (bygningslovens § 27 nr. 2), har Miljøverndepartementet bl.a. fremholdt følgende:

"Etter bygningslovens system er det bygningsrådet som skal la utarbeide forslag til reguleringsplan samt foreslå den nødvendige revisjon av tidligere vedtatte planer. Bygningslovens § 27 nr. 2 forutsetter imidlertid at også grunneiere eller andre interesserte kan legge fram forslag til reguleringsplan. Den som framlegger et slikt planforslag, har i henhold til bestemmelsen krav på at bygningsrådet snarest mulig behandler utkastet og tar standpunkt til om det skal sette fram forslag til reguleringsplan. Bygningsrådet tar da standpunkt til om det aktuelle området skal reguleres, og om det skal skje på grunnlag av det private utkastet eller om bygningsrådet vil fremme et forslag som avviker fra det private utkastet.

Bygningsrådets avgjørelse av spørsmålet om planutkastet skal fremmes eller avvises betinger en realitetsvurdering av reguleringssspørsmålet. Uten en slik realitetsvurdering vil det ikke være mulig for bygningsrådet å ta standpunkt til om det skal settes fram forslag til reguleringsplan.

Ved at innkomne private forslag til reguleringsplan legges umiddelbart og fortløpende fram for bygningsrådet ivaretas lovens vilkår om at det snarest mulig skal behandles. Det kreves ikke mer av den behandling et privat reguleringsplanutkast skal undergis etter § 27 nr. 2 enn at bygningsrådet skal ta standpunkt til om det skal fremmes til videre behandling. Ved vedtak om at planutkastet skal fremmes blir den følgende prosedyre for behandlingen som for de reguleringsplaner reguleringsmyndighetene selv utarbeider og tar initiativ til, og følger således de øvrige saksbehandlingsregler i § 27.

Bygningslovens § 27 nr. 2 forstås slik at det bare er når bygningsrådet ikke finner grunn til å fremme forslag til reguleringsplan overhodet at det private planutkastet særskilt skal forelegges kommunestyret, som med endelig virkning avgjør om det aktuelle området skal reguleres og evt. etter hvilke retningslinjer. Dette betyr at forslagsstilleren ikke har krav på å få presentert sitt utkast som et eget reguleringsplanforslag for kommunestyret, dersom bygningsrådet ved sin behandling av det private utkastet vedtar et forslag til reguleringsplan som avviker fra det private. Det samme gjelder dersom kommunen som reguleringsmyndighet allerede har reguleringsplan for det aktuelle området under utarbeiding. Det private planutkastet vil da følge bygningsrådets forslag som en merknad eller protest til dette til kommunestyret.

Det er ikke noe til hinder for at den videre behandling av et forslag som vedtas fremmet følger en nærmere fastsatt prioritet på kommunens arbeidsprogram. Da har forslagsstilleren fått vite hvorvidt hans utkast til reguleringsplan vil bli lagt til grunn

for det videre arbeidet med reguleringsplanen. Uansett om planarbeidet skal foregå etter et privat reguleringsplanutkast eller ikke, tilligger det reguleringsmyndighetene å vurdere kapasiteten i planarbeidet og tidsrekkefølgen og behovet for reguleringer i kommunen."

/ Plan- og utbyggingsavdelingen viser til ovenstående og returnerer sakens dokumenter for nødvendig justering. Det anbefales samtidig at det i denne sak innhentes uttalelse fra generalplanutvalget før planen evt. legges frem for behandling i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

Etter fullmakt



Otmar Muhr  
plan- og utbyggingssjef



Steinar Hagen

Lt.



HOL KOMMUNE  
FRILUFTS-/MILJØ-/NATURVERNEMND  
3580 GEILO  
Tlf.: 85 635 - 85 975

Hol, 24. oktober 1984.

Hol Bygningsråd  
3576 Hol.

Forslag til reguleringsplan for del av Rukenområdet, Ustaoset.

Friluft-, miljø- og naturvernemnda hadde saken til behandling i møte 22.10.84.

Nemnda slutter seg til bygningsrådets vedtak om utnyttelsesgraden i området. Nemnda har heller ingen friluft- eller naturvern-  
messige innvendinger til bygningsrådets forslag.

Med hilsen

friluft-, miljø- og naturvernemnda i Hol.

*Jon Herleiksplass*  
Jon Herleiksplass  
varaformann

*Svein D. Eriksen*  
Svein D. Eriksen  
sekretær



HOL KOMMUNE  
KULTURSTYRET  
3576 HOL

20  
MOTTATT

31 OKT. 1984

Hol Bygningsråd

J.nr. 473/84

Arkiv

Sak 141/84

3576 HOL 31. okt. 84.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET, USTAASET

Kulturstyret har fått ovennevnte sak til uttale. Saken ble handlet i kulturstyrets møte 23/10. Kulturstyret følger bygningsrådets vedtak.

HOL KULTURSTYRE

Knut Mødhus  
formann

Irene M. Asplin  
kultursekr.



**STATENS VEGVESEN**  
**VEGSJEFEN I BUSKERUD FYLKE**

POSTADRESSE:  
Postboks 2265 Strømsø  
3001 Drammen

KONTORADRESSE: TELEFON:  
Tollbugt. 2 (03) 8313 60  
3000 Drammen

47

1

MOTTATT  
7 9 NOV 1984

Hol kommune  
Bygningssjefen  
  
3576 HOL

Saksbehandler er Tovslid

Deres ref :            Vår ref :            Ark nr :            Dato :  
                          4754/84                363-20                5. november 1984  
                          Ato/MS

HOL KOMMUNE - FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET, USTAASET.

Vi har mottatt for uttalelse ovennevnte planforslag datert 06.08.82 (tegn. nr. 772,6-8).

Vegvesenet er betenkt på den foreslåtte utbyggingen (inntil 134 nye hytter etter langsiktig plan). Sommeradkomst forutsettes å skje via eksisterende seterveg til Ustaoset sentrum. Imidlertid må vi forutsette at vinterparkering med tilfredsstillende adkomst fra Rv. 7 blir innregulert som en del av planen og sikret vintervedlikehold i reguleringsbestemmelsene (minst 2 plasser pr. hytte). Det må sikres at de offentlige parkeringsplassene ikke blir belastet så mye at parkering i riksvegen vil forekomme.

Utbygging av inntil 5 hytter slik bygningsrådet går inn for (sak 304/84) er ubetenkelig dersom parkeringsdekningen vintertid økes tilsvarende.

Vi har ellers ikke merknader til planforslaget.

De tilsendte dokumenter beholdes her.

Gjenpart: Buskerud fylkeskommune, Plan- og utbyggingsavdelingen, Hagesgt. 89, 3000 DRAMMEN.

Etter fullmakt:  
*Olav Harket*  
Olav Harket  
Plansjef

*Arne Tovslid*  
Arne Tovslid  
Avd.ing.



BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

~~PLAN- OG UTBYGGINGS~~AVDELINGEN

PLAN- OG NÆRINGSKONTORET

MOTTATT

14 NOV. 1984

Hol kommune  
Bygningssjefen

3576 HOL

DERES REF.:

VÅR REF.:

P.n.jnr. 1967/84

Ark. 714

KAA/GH

DATO

12. november 1984

HOL KOMMUNE - REGULERINGSFORSLAG FOR DEL AV RUKENOMRÅDET,  
USTAASET

Deres brev av 24.10.1984.

Fylkeskommunen har tidligere i brev av 28.9.1984 gitt  
uttalelse til reguleringsforslag for dette området.

En har følgende merknader til det hitsendte regulerings-  
forslaget:

En har merket seg at plankartet ikke er påført ny dato  
med bygningsrådets revisjon av planen ved vedtak i sak 304/84.  
For ordens skyld bør dato for revisjon påføres plankartet.  
§ 1 i reguleringsbestemmelsene må endres tilsvarende  
angående dato. De planlagte byggeområdene, vegene m.v.  
som bygningsrådet har gått imot, må tas ut av plankartet,  
slik at bare byggeområdet og vegene som bygningsrådet har  
godkjent i sak 304/84 blir vist på den endelige planen.  
Det synes greit at det øvrige planområdet reguleres til  
landbruk.

En vil tilrå at antall hytteenheter tas med i regulerings-  
bestemmelsene i tillegg til at det påføres plankartet.

Plan- og næringskontoret har forøvrig ikke innvendinger  
til at reguleringen stadfestes.

Det mottatte planmaterialet er beholdt her.

Otmar Muhr  
plan- og utbyggingssjef

  
Kåre Aase





HOL KOMMUNE

3576 HOL  
Tlf.: 067-89 231  
VILTNEMNDA

21,  
MOTTATT

7 DES. 1984

Bygnings-/oppmålingssjefen  
3576 Hol

Hol, 7/12-84.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET, USTAASET.

Viltnemnda hadde saken oppe på møte den 6/12-84.

Nemnda vil få gjøre oppmerksom på at området fra Rukenhovda og nord-  
over er viktig for villreinen, og at ingen utbygging kan tillates her.

Ved bygningsrådets reduksjon av hytteantallet, finner nemnda at planen  
er akseptabel.

Med hilsen  
viltnemnda i Hol

Kjell O. Solum (sign)  
formann

*Svein D. Eriksen*  
Svein D. Eriksen  
sekretær

# MØTEBOK

Lbn./Fl.st.

Side 1

Landbruksnemnda		Fylkeslandbruksstyre	
HOL			
Møte	Sak	Møte	Sak
8.11.84	137/84 J.		
Reg.nr.	Tidl. sak	Reg.nr.	Tidl. sak
168/84			

Forslag til reguleringsplan for del av Rukenområdet, Ustaoset.  
Eigar: Kaare Ulvestad.

Landbruksnemnda, saman med heradsagronomen, hadde synfaring den 16/10-84 på Ruken. Kaare Ulvestad var innkalla, men møtte ikkje. Elles vises til "Beskrivelse august 1982, nr.1" utført av Borgconsult A/S.

Dei 3 stølsvollane på Ruken er tilsaman ca.100 da. og etter det ein kjenner til er utmarksarealet ca. 8000 da. Det er tvist om eigedomsretten, men landbruksnemnda vurderer berre reguleringsplana, utan å ta omsyn til spørsmålet om eigedomsrett.

På den eine av stølane, "Sekshusstølen", vert det drive geitestøl.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Landbruksnemnda kan ikkje tilrå den omsøkte reguleringsplan av to grunnar:

Det store hyttetalet vil bli ein alt for stor belastning på stølsområdet Ruken, og hyttefeltene er plasserte for nær stølsvollane. Landbruksnemnda tilrår maksimum 2 utleiehytter og 3 privathytter. Landbruksnemnda tilrår hyttetomtene flytta til område merka med H3 på kartet - aust for bekken og inntil "Jernbanehyttene"

Rukenstølane har bra fjellbeite innover mot Hallingskarvet, og ligg sers lett vint til med bilveg fram. Difor må ikkje desse stølane bli skadelidande på grunn av hyttebygging. § 55 i jordlova bør gjerast gjeldande i byggeområdet.

Denne uttale gjeld berre reguleringsplana og ikkje spørsmålet om eigedomsrett.

**Framlegget samrøystes tilrådd**

Sign. Lbn.

Sign. Fl.st.

Utskrift sendt til

FYLKESLANDBRUKSSTYRET

I BUSKERUD

21. DES. 1984

IJ/SW J.jnr. 1079/84.

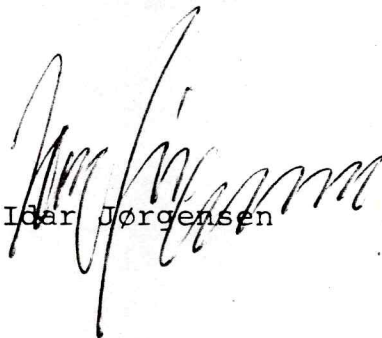
3000 DRAMMEN, 18. desember 1984

Hol bygningsråd,

3576 H O L.  
-----

Til underretning sender vi Dem vedlagt utskrift av møteboken for Fylkeslandbruksstyret i Buskerud vedkommende sak nr. 564/1984 J.

Etter fullmakt:

  
Ivar Jørgensen

Gjenpart er sendt til:

# FYLKESLANDBRUKSSTYRET

## I BUSKERUD

Buskerud fylkeslandbruksstyres protokoll fra møte 17.12. 1984.

### Sak 564 J:

Forslag til reguleringsplan for del av Rukenområdet, Ustaoset. Planforslaget er utarbeidet av Borgconsult A/S - plan datert 06.08. 1982.

Av dokumentene går det frem at eiendommen, gnr. 19 bnr. 14 utgjør ca. 10.000 daa. Den nedre del av eiendommen grenser inntil hyttebebyggelsen på Ustaoset. I denne del av området - ca. 1150 m o.h. - ligger to setrer, Ruken og Sekshus. Ved dom i Hallingdal herredsrett av 31.05. 1983 er eiendommen Gjeilo, gnr. 64 bnr. 12, eier Astrid Arnegard, tilkjent seterretten på gnr. 19 bnr. 14, Ruken seter i Hol.

Grense mellom generalplanvedtekt og vedtekt til bygningslovens § 82 går over den nedre del av eiendommen. Ovenfor grensen gjelder generalplanvedtekt som sier at det her ikke skal kunne settes opp bygninger som ikke har tilknytning til landbruk. Utbygging nedenfor grensen kan vurderes på bakgrunn av en reguleringsplan.

Planene fra Borgconsult A/S omfatter ett kart som viser eksisterende forhold, ett kart som viser plan for langsiktig utbygging - bl.a. tre områder for turistbedrifter og tre hytteområder - og ett kart for reguleringsplan i inneværende generalplanperiode. Sistnevnte plan omfatter et område for turistbedrift (Tb1) og to hytteområder, H1 og H2. Begge hyttefeltene ligger i område for generalplanvedtekt, mens feltet Tb1 ligger i det såkalte vurderingsområde.

Bygningsrådet i Hol har i sak 304/84 gått imot utbygging av Tb1 og H1, men går inn for en begrenset utbygging dvs. 3 privathytter og 2 utleiehytter i sydvestre del av H2.

Astrid Arnegard har protestert mot reguleringsplanen da hun mener at eiendomsretten vanligvis følger støls- og beiteretten.

Landbruksnemnda i Hol har i sak 137/84 J gitt følgende uttalelse:

Landbruksnemnda, saman med heradsagronomen, hadde synfaring den 16/10-84 på Ruken. Kaare Ulvestad var innkalla, men møtte ikkje. Elles vises til "Beskrivelse august 1982, nr.1" utført av Borgconsult A/S.

Dei 3 stølsvollane på Ruken er tilsaman ca.100 da. og etter det ein kjenner til er utmarksarealet ca. 8000 da. Det er tvist om eigedomsretten, men landbruksnemnda vurderer berre reguleringsplana, utan å ta omsyn til spørsmålet om eigedomsrett.

På den eine av stølane, "Sekshusstølen", vert det drive geitestøl.

#### FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Landbruksnemnda kan ikkje tilrå den omsøkte reguleringsplan av to grunnar:

Det store hyttetalet vil bli ein alt for stor belastning på stølsområdet Ruken, og hyttefeltene er plasserte for nær stølsvollane. Landbruksnemnda tilrår maksimum 2 utleiehytter og 3 privathytter. Landbruksnemnda tilrår hyttetomtene flytta til område merka med H3 på kartet - aust for bekken og inntil "Jernbanehyttene"

Rukenstølane har bra fjellbeite innover mot Hallingskarvet, og ligg sers lett vint til med bilveg fram. Difor må ikkje desse stølane bli skadelidande på grunn av hyttebygging. § 55 i jordlova bør gjerast gjeldande i byggeområdet.

Denne uttale gjeld berre reguleringsplana og ikkje spørsmålet om eigedomsrett.

#### **Framlegget samrøystes tilrådd."**

Fylkeslandbrukssjefens merknader:

Landbruksinteressene er knyttet til setrene Ruken og Sekshus samt til utmarksbeitene i området. Fylkeslandbrukssjefen er uenig i den planleggingsmetodikk som her er brukt, og mener at de langsiktige retningslinjer for utbygging først må trekkes opp i forbindelse med revisjon av generalplanen og ikke legges opp i detalj slik som her er gjort.

Når det gjelder reguleringsplanen har en heller ikke fulgt kommunens generalplanvedtekt. Dersom overikstplanlegging og vedtekter skal ha noen mening som styringsredskap for arealdisponering bør kommunen sørge for at disse retningslinjer blir fulgt.

Fylkeslandbrukssjefen kan være enig med planlegger i at det muligens kan være aktuelt å justere vedtektsgrensen, men før det kan skje bør det foretas en arealvurdering hvor en går opp grensen mellom utbyggingsområde og landbruksområde. Det mest hensiktsmessige ville være å utsette saken for befaring til sommeren 1985, men bygningsmyndighetene i Hol ønsker uttalelse innen kort tid.

Fylkeslandbrukssjefen vil derfor gi følgende innstilling:

Buskerud fylkeslandbruksstyre slutter seg til vedtaket i landbruksnemnda og til merknadene fra fylkeslandbrukssjefen.

Foreliggende plan kan ikke anbefales da det store antall hytter vil bli en alt for stor belastning på stølsområdet og utmarksbeitene. Fylkeslandbruksstyret er enig i landbruksnemnda forslag om å kunne anbefale en mindre utbygging - 2 utleiehytter og 3 private hytter - i det syd-østre hjørne av planområdet, dvs. øst for bekk og øst for turveg og inntil "jernbanehyttene". Dette område er av landbruksnemnda kalt H3.

Enstemmig vedtak: Som innstillingen.

Retts utskrift: *L. W. au.*

## MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
HOL	GENERALPLANUTVALET	KOMMUNEHUSET	24.01.85

Sak nr.

1/85

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKEN OMRÅDET - USTAØSET.

Generalplan for Hol (stadfesta 1975) er no under revidering. Spørsmålet om hyttebygging er enno ikkje teke opp til drøfting. Dette vil skje i løpet av vinteren/våren. Ei uttale om denne reguleringsplanen vil difor ha sitt utgangspunkt i eksisterande generalplan og tilhøyrande vedtekter.

## Framlegg til vedtak:

Generalplanutvalet meiner at bygningsrådet si handsaming av denne saka, når det gjeld talet på godkjende hytter i planen, er i samsvar med retningslinene i generalplanen og den praksis som har vorte fylgd i slike saker. Forholda i området er slik at ein bør vera forsiktig med å utvide det arealet som alt er utbygd med hytter. Dersom dette likevel må gjerast, bør ein få til ein naturleg samanheng mellom eksisterande og planlagt hytteområde. Ein ser ingen tungtvegande grunn til å overskride vedtektsgrensa ved plasseringa av hyttene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

sm

Utskrift sendt til

Hol Bygningsråd.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE 31. JANUAR 1985

AV 5 MEDLEMMER VAR 5 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMEDLEMMER)  
+ 1 RÅDGIVER

Sak nr. 11/85

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DE  
AV RUKENOMRÅDET, USTAASET.  
Eier: Kåre Ulvestad.

Reguleringsforslaget omfatter del av Rukenområdet, Ustaaset og omfatter 2 hyttefelt på tilsammen 28 hytter, et område for Tb med 33 utleiehytter andelshytter.

Forøvrig er området regulert til jordbruk, trafikkareal samt turveger. Vinterparkering for området løses ved at det er inngått avtale med Slein Vindegg om areal for vinterparkering ved Osestølen.

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 16.8.84, sak nr. 253/84 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet kan ikke gå inn for Tb 1 området i planforslaget. Etter bygningsrådets skjønn er det ikke mulighet for vegadkomst til området på vinterstid. Det må anses for noe vanskelig å anlegge en turistbedrift så høgtliggende.

En slik utnyttelse er heller ikke ønskelig i dette området. H 1 og H 2 området med 28 hytter kan heller ikke bygningsrådet gå inn for. Rammetallet for hyttebebyggelse fastlagt i godkjent generalplan er for Ustaaset - Haugastølområdet satt til 70 hytter.

I henhold til generalplan vedtar bygningsrådet en utnyttelse på 3 hytter for området. I tillegg tilrås 2 utleiehytter i planen.

Forslaget med bygningsrådets vedtak oversendes følgende for uttalelse. Det settes en frist på 6 uker for å sende inn til bygningsrådet evt. uttalelse.

Rettinghelshaverne i området  
Landbruksnemnda/fylkeslandbruksstyre  
Friluftsnemnda  
Viltnemnda  
Kulturstyret  
Vegsjefen  
Fylkeskommunen"

I brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 3.10.84 heter det m.a.:

"Ulvestad er naturlig nok svært skuffet over at bygningsrådet ikke har funnet i første omgang å kunne gå inn for at større deler av reguleringsplanen godkjennes.

P.v.e. Ulvestad ber jeg om at de 5 tomter som tillates bebygget alle utlegges på felt H 2 uten noen spesiell betingelse. Vi håper å kunne sette igang byggingen våren 1985.

Videre ber jeg bekreftet at kommunen i forbindelse med forberedelse til ny generalplan, tar hele Rukenområdet opp til ny vurdering på bakgrunn av det omfattende planarbeid som foreligger".



Bygningsrådet behandlet saken i møte den 17. oktober 1984, sak nr. 304/84 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet går inn for å legge de foreslåtte hytter (3 privathytter og 2 utleiehytter) i den sydvestre delen av H2.

Samleveg 1 m/parkeringsareal utgår av plan. Parkering blir å anlegge på hver enkelt tomt. Pkt. 10.2. i retningslinjene utgår.

Reguleringsbestemmelsene vedtas med den endring at § 7 a. utgår og § 8 blir § 7.

I henhold til bygningslovens § 27 nr. 3 legges forslaget til reguleringsplan og bestemmelser ut til offentlig ettersyn i 3 uker

etter forutgående kunngjøring i Hallingdølen, Fremtiden og Drammens Tidene og Buskeruds Blad."

Reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 27.10. - 19.11.84.

Frist for uttalelse til rettighetshaverne i område, Landbruksnemnd/ fylkeslandbruksstyre, friluftsnemnd, viltnemnd, Kulturstyre, vegsjefen og fylkeskommunen ble forlenget til 16. nov. 84.

Kulturstyret behandlet saken den 23.10. og gjorde slikt vedtak:  
"Kulturstyret slutter seg til bygningsrådets vedtak.

Friluftsmiljø- og naturvernnemndas uttalelse:

"Nemnda slutter seg til bygningsrådets vedtak om utnyttelsesgraden i området. Nemnda har heller ingen friluftsmiljø- eller naturvernmessige innvendinger til bygningsrådets forslag."

Viltnemndas uttalelse:

"Nemnda vil få gjøre oppmerksom på at området ved Rukenhovda og nordover er viktig for villreinen, og at ingen utbygging kan tillates her. Ved bygningsrådets reduksjon av hytteantallet, finner nemnda at planen er akseptabel".

Vegsjefen har i brev av 5. nov. 84 bl.a. uttalt

Vegvesenet er betenkt på den foreslåtte utbyggingen (inntil 134 hytter etter langsiktig plan). Sommeradkomst forutsettes å skje via eksisterende seterveg til Ustaoset sentrum. Imidlertid må vi forutsette at vinterparkering med tilfredsstillende adkomst fra Rv. 7 blir innregulert som en del av planen og sikret vintervedlikehold i reguleringsbestemmelsene (minst 2 plasser pr. hytte). Det må sikres at de offentlige parkeringsplassene ikke blir belastet så mye at parkering i riksvegen vil forekomme.

Utbygging av inntil 5 hytter slik bygningsrådet går inn for (sak 304/84) er ubetenkelig dersom parkeringsdekningen vintertid økes tilsvarende.

Vi har ellers ikke merknader til planforslaget.

Landbruksnemndas uttalelse:

"Landbruksnemnda kan ikkje tilrå den omsøkte reguleringsplan av to grunnar:

Det store hyttetalet vil bli ein alt for stor belastning på stølsområdet Ruken, og hyttefelta er plasserte for nær stølsvollane. Landbruksnemnda tilrår maksimum 2 utleiehytter og 3 privathytter. Landbruksnemnda tilrår hytteområdene flytta til område merka med H3 på kartet - aust for bekkene o inntil "Jernbanehyttene".

Rukenstølane har bra fjellbeite innover mot Hallingskarvet, og ligg sers lettvtint til med bilveg fram. Difor må ikkje desse stølane bli skadelidande på grunn av hyltebygging. § 55 i jordlova bør gjerast gjeldande i byggeområdet.

Denne uttale gjeld berre reguleringsplana og ikkje spørsmålet om eigedomsrett."

Fylkeslandbrukssjefens merknader:

"Landbruksinteressene er knyttet til setrene Ruken og Sekshus samt til utmarksbeitene i området. Fylkeslandbrukssjefen er uenig i den planleggingsmetodikk som her er brukt, og mener at de langsiktige retningslinjer for utbygging først må trekkes opp i forbindelse med revisjon av generalplan og ikke legges opp i detalj slik som her er gjort.

Når det gjelder reguleringsplanen har en heller ikke fulgt kommunens generalplanvedtekt. Dersom oversiktsplanlegging og vedtekter skal ha noen mening som styringsredskap for arealdisponering bør kommunen sørge for at disse retningslinjer blir fulgt.

Fylkeslandbrukssjefen kan være enig med planlegger i at det muligens kan være aktuelt å justere vedtektsgrensen, men før det kan skje bør det foretas en arealvurdering hvor en går opp grensen mellom utbyggingsområde og landbruksområde. Det mest hensiktsmessige ville være å utsette saken for befaring til sommeren 1985, men bygningsmyndighetene i Hol ønsker uttalelse innen kort tid.

Fylkeslandbrukssjefen vil derfor gi følgende innstilling:

Buskerud fylkeslandbruksstyre slutter seg til vedtaket i landbruksnemnda og til merknadene fra fylkeslandbrukssjefen.

Foreliggende plan kan ikke anbefales da det store antall hytter vil bli en alt for stor belastning på stølsområdet og utmarksbeitene. Fylkeslandbruksstyret er enig i landbruksnemndas forslag om å kunne anbefale en mindre utbygging - 2 utleiehytter og 3 private hytter - i det syd-østre hjørne av planområdet, dvs. øst for bekk og øst for turveg og inntil "jernbanehyttene".

Dette område er av landbruksnemnda kalt H3."

Buskerud fylkeslandbruksstyre har sluttet seg til innstillingen.

Det foreligger skriv fra Astri Arnegård av 23.10.84 med vedlegg og skriv fra Gudmund Tollerud og Astri Arnegård ved/advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad av 24.10.84.

Disse skriv følger vedlagt saklista sammen med kopi av brev fra Buskerud fylkeskommune til Hol kommune, bygningsrådet av 28.9.84 og 12. november 1984.

Sak nr. 11/85.

Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet endrer en del av vedtaket i sak 304/84 slik at utbyggningsområdet for de 3 privathytter og 2 utleiehytter flyttes til det sydøstre hjørne av planområdet, syd for setervegen, og i henhold til landbruksnemndas forslag. Naboeiendommene må varsles om endringen og gis en uttalefrist på 3 uker.

utskrift bevitnes: *Laila Mikkelsen*  
Laila Mikkelsen

43.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE 28. MARS 1985

AV 5 MEDLEMMER VAR 5 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMEDLEMMER)  
+ 2 RÅDGIVERE

Sak nr. 53/85.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DE  
AV RUKENOMRÅDET, USTAOSSET.  
Eier: Kaare Ulvestad.

Reguleringsforslaget omfatter del av Rukenområdet, Ustaoset og omfatter 2 hyttefjell på tilsammen 28 hytter, et område for 1b med 33 utleiehytter andelshytter.

Forøvrig er området regulert til jordbruk, trafikkareal samt turveger. Vinterparkering for området løses ved at det er inngått avtale med Stein Vindegg om areal for vinterparkering ved Osestølen.

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 16.8.84, sak nr. 253/84 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet kan ikke gå inn for 1b 1 området i planforslaget. Eller bygningsrådets skjønn er det ikke mulighet for vegadkomst til området på vinterstid. Det må anses for noe vanskelig å anlegge en turistbedrift så høgtliggende.

En slik utnyttelse er heller ikke ønskelig i dette området. H 1 og H 2 området med 28 hytter kan heller ikke bygningsrådet gå inn for. Rammetallet for hyttebebyggelse fastlagt i godkjent generalplan er for Ustaoset - Haugastølområdet satt til 70 hytter.

I henhold til generalplan vedtar bygningsrådet en utnyttelse på 3 hytter for området. I tillegg tilrås 2 utleiehytter i planen.

Forslaget med bygningsrådets vedtak oversendes følgende for uttalelse. Det settes en frist på 6 uker for å sende inn til bygningsrådet evt. uttalelse.

Rettinghelshaverne i området  
Landbruksnemnda/fylkeslandbruksstyre  
Friluftsnemnda  
Viltnemnda  
Kulturstyret  
Vegsjefen  
Fylkeskommunen"

I brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 3.10.84 heter det m.a.:

"Ulvestad er naturlig nok svært skuffet over at bygningsrådet ikke her funnet i første omgang å kunne gå inn for at større deler av reguleringsplanen godkjennes.

P.v.a. Ulvestad ber jeg om at de 5 tomter som tillates bebygget alle utlegges på felt H 2 uten noen spesiell betingelse. Vi håper å kunne sette igang byggingen våren 1985.

Videre ber jeg bekreftet at kommunen i forbindelse med forberedelse til ny generalplan, lar hele Rukenområdet opp til ny vurdering på bakgrunn av det omfattende planarbeid som foreligger".

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 17. oktober 1984, sak nr. 304/84 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet går inn for å legge de foreslåtte hytter (3 privathytter og 2 utleiehytter) i den sydvestre delen av H2. Samleveg 1 m/parkeringsareal utgår av plan. Parkering blir å anlegge på hver enkelt tomt. Pkt. 10.2. i retningslinjene utgår. Reguleringsbestemmelsene vedlas med den endring at § 7 a. utgår og § 8 blir § 7.

I henhold til bygningslovens § 27 nr. 3 legges forslaget til reguleringsplan og bestemmelser ut til offentlig ettersyn i 3 uker etter forulgående kunngjøring i Hallingdølen, Fremtiden og Drammens Tidene og Buskeruds Blad."

Reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 27.10. - 19.11.84.

Frist for uttalelse til rettighetshaverne i område, Landbruksnemnd/fylkeslandbruksstyre, friluftsnemnd, viltnemnd, Kulturstyre, vegsjefen og fylkeskommunen ble forlenget til 16. nov. 84.

Kulturstyret behandlet saken den 23.10. og gjorde slikt vedtak: "Kulturstyret slutter seg til bygningsrådets vedtak.

Friluftsmiljø- og naturvernnemndas uttalelse:

"Nemnda slutter seg til bygningsrådets vedtak om utnyttelsesgraden i området. Nemnda har heller ingen friluftsmiljø- eller naturvernmessige innvendinger til bygningsrådets forslag."

Viltnemndas uttalelse:

"Nemnda vil få gjøre oppmerksom på at området ved Rukenhovda og nordover er viktig for villreinen, og at ingen utbygging kan tillates her. Ved bygningsrådets reduksjon av hytteleantallet, finner nemnda at planen er akseptabel".

Vegsjefen har i brev av 5. nov. 84 bl.a. uttalt

Vegvesenet er betenkt på den foreslåtte utbyggingen (inntil 134 nye hytter etter langsiktig plan). Sommeradkomst forutsettes å skje via eksisterende seterveg til Ustaoset sentrum. Imidlertid må vi forutsette at vinterparkering med tilfredsstillende adkomst fra Rv. 7 blir innregulert som en del av planen og sikret vintervedlikehold i reguleringsbestemmelsene (minst 2 plasser pr. hytte). Det må sikres at de offentlige parkeringsplassene ikke blir belastet så mye at parkering i riksvegen vil forekomme.

Utbygging av inntil 5 hytter slik bygningsrådet går inn for (sak 304/84) er ubetenkelig dersom parkeringsdekningen vintertid økes tilsvarende.

Vi har ellers ikke merknader til planforslaget.

Landbruksnemndas uttalelse:

"Landbruksnemnda kan ikkje tilrå den omsøkte reguleringsplan av to grunnar:

Det store hyttetalet vil bli ein alt for stor belastning på stølsområdet Ruken, og hyttedefelta er plasserte for nær stølsvollane. Landbruksnemnda tilrår maksimum 2 utleiehytter og 3 privathytter. Landbruksnemnda tilrår hyttelomtene flytta til område merka med H 3 på kartet - aust for bekkene inntil "Jernbanehyttene".

Rukenstølane har bra fjellbeite innover mot Hallingskarvet, og ligg sers lettvinl til med bilveg fram. Difor må ikkje desse stølane bli skadelidande på grunn av hyttelytting. § 55 i jordlova bør gjerast gjeldande i byggeområdet.

Denne uttale gjeld berre reguleringsplana og ikkje spørsmålet om eigedomsrett."

Fylkeslandbrukssjefens merknader:

"Landbruksinteressene er knyttet til setrene Ruken og Sekshus samt til utmarksbeitene i området. Fylkeslandbrukssjefen er uenig i den planleggingsmetodikk som her er brukt, og mener at de langsiktige retningslinjer for utbygging først må trekkes opp i forbindelse med revisjon av generalplan og ikke legges opp i detalj slik som her er gjort.

Når det gjelder reguleringsplanen har en heller ikke fulgt kommunens generalplanvedtekt. Dersom oversiktsplanlegging og vedtekter skal ha noen mening som styringsredskap for arealdisponering bør kommunen sørge for at disse retningslinjer blir fulgt.

Fylkeslandbrukssjefen kan være enig med planlegger i at det muligens kan være aktuelt å justere vedtektsgrensen, men før det kan skje bør det foretas en arealvurdering hvor en går opp grensen mellom utbyggingsområde og landbruksområde. Det mest hensiktsmessige ville være å utsette saken for befaring til sommeren 1985, men bygningsmyndighetene i Hol ønsker uttalelse innen kort tid.

Fylkeslandbrukssjefen vil derfor gi følgende innstilling:

Buskerud fylkeslandbruksstyre slutter seg til vedtaket i landbruksnemnda og til merknadene fra fylkeslandbrukssjefen.

Foreliggende plan kan ikke anbefales da det store antall hytter vil bli en alt for stor belastning på stølsområdet og utmarksbeitene.

Fylkeslandbruksstyret er enig i landbruksnemndas forslag om å kunne anbefale en mindre utbygging - 2 utleiehytter og 3 private hytter - i det syd-østre hjørne av planområdet, dvs. øst for bekk og øst for turveg og inntil "jernbanehyttene".

Dette område er av landbruksnemnda kalt H3."

Buskerud fylkeslandbruksstyre har sluttet seg til innstillingen.

Generalplanutvalgets uttalelse:

"Generaplanutvalget meiner at bygningsrådet si handsaming av denne saka, når det gjeld talet på godkjenle hytter i planen, er i samsvar med retningslinjene i generalplanen og den praksis som har vorte fylgd i slike saker. Forholda i området er slik at ein bør vera forsiktig med å utvide det arealet som alt er utbygd med hytter.

Dersom dette likevel må gjerast, bør ein få til ein naturleg samanheng mellom eksisterande og planlagt hytteområde.

Ein ser ingen tungtvegane grunn til å overskride vedtektsgrensa ved plassering av hyttene".

Det foreligger skriv fra Astri Arnegård av 23.10.84 med vedlegg og skriv fra Gudmund Tollerud og Astri Arnegård ved/advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad av 24.10.84.

Ovennevnte skriv ble sendt bygningsrådets medlemmer og rådgivere som vedlegg til sak nr. 11/85.

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 31.1.85, sak nr. 11/85 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet endrer en del av vedtaket i sak 304/84 slik at utbyggningsområdet for de 3 privathytter og 2 utleiehytter flyttes til det sydøstre hjørne av planområdet, syd for setervegen, og i henhold til landbruksnemndas forslag. Naboeiendommene må varsles om endringen og gis en uttalefrist på 3 uker".

Endringen som vedtatt av bygningsrådet i sak nr. 11/85 har vært lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 15.2. - 8.3.85.

./.. Følgende dokumenter følger vedlagt saklista:

1. Brev fra Adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 14.3.85.
2. Brev fra advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad til Hol kommune av 22.2.85.

Sak nr. 53/85

Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet har i vedtak i sak 11/85 lagt vekt på landbruksmyndighetenes uttalelse om flytting av byggeområdet. Den merknad som er kommet fra Tollerud og Arnegard v/adv.firmaet Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad er av privatrettslig art og dermed noe bygningsrådet ikke kan ta stilling til. Før fradeling/oppføring av hytter/utleiehytter kan skje, må avtalen med Steen Vindegg om rett til vinterparkering for 10 biler, være tinglyst. I avtalen må det framgå at plassene til enhver tid skal være oppbrøytet. Bygningsrådet går inn for at jordlovens § 55 gjøres gjeldende for byggeområdene.

Rett utskrift bevitnes: *Laila Mikkelsen*  
Laila Mikkelsen



HOL KOMMUNE  
BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN  
3576 HOL  
TLF.: 067 - 89 231

~~H.S.~~ / RME

jur 4109/85  
ark 714.8

dk

12/85

Fylkesmannen i Buskerud  
Haugesgt. 89

3000 DRAMMEN

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET, USTAØSET.  
EIER: KAARE ULVESTAD.

---

I henhold til bygningslovens 1 27 nr. 5 oversendes ovennevnte reguleringsplan.

Saksdokumentene følger vedlagt.

Hol, den 15.11.85.

  
Arne Mørk  
bygningssjef

  
Steinar Hammersøtt

Kopi sendt: adv. Gunnar Svendsen, Dronningensgt. 25 111, 0154 Oslo 1.  
adv.firma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad, Postboks 9,  
2701 Jevnaker.



Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
HOL	KOMMUNESTYRET	VEGMANNSBU	29.08.1985

Sak nr.

180

A.504

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET, USTAASET, EIGAR KAARE ULVESTAD.

Hol bygningsråd har oversendt følgende sak:

"Reguleringsforslaget omfatter del av Rukenområdet, Ustaaset og omfatter 2 hyttefelt på tilsammen 28 hytter, et område for 1b med 33 utleiehytter/ andelshytter.

Forøvrig er området regulert til jordbruk, trafikkareal samt turvegd. Vinterparkering for området løses ved at det er inngått avtale med Stein Vindegg om areal for vinterparkering ved Oasetalen.

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 16.8.84, sak nr. 253/84 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet kan ikke gå inn for 1b i området i planforslaget.

Eller bygningsrådets skjønn er det ikke mulighet for vegadkomst til området på vinterstid. Det må anses for noe vanskelig å anlegge en turistbedrift så høgtliggende.

En slik utnyttelse er heller ikke ønskelig i dette området. H 1 og H 2 området med 28 hytter kan heller ikke bygningsrådet gå inn for.

Rammestallet for hyttebebyggelse fastlagt i godkjent generalplan er for Ustaaset - Haugsetalområdet satt til 70 hytter.

I henhold til generalplan vedtar bygningsrådet en utnyttelse på 3 hytter for området. I tillegg tilrås 2 utleiehytter i planen.

Forslaget med bygningsrådets vedtak oversendes følgende for uttalelse. Det settes en frist på 6 uker for å sende inn til bygningsrådet svnt. uttalelse.

Rettinghelshaverne i området  
Landbruksnemnda/fylkeslandbruksstyre  
Friluftsnemnda  
Viltnemnda  
Kulturstyret  
Vegsjefen  
Fylkeskommunen"

I brev fra adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 3.10.84 heter det m.a.:

"Ulvestad er naturlig nok svært skuffet over at bygningsrådet ikke har funnet i første omgang å kunne gå inn for at større deler av reguleringsplanen godkjennes.

P.v.a. Ulvestad ber jeg om at de 5 tomtar som tillates bebygget alle utlegges på felt H 2 uten noen spesiell betingelse. Vi håper å kunne sette igang byggingen våren 1985.

Videre ber jeg bekræftet at kommunen i forbindelse med forberedelse til ny generalplan, tar hele Rukenområdet opp til ny vurdering på bakgrunn av det omfattende planarbeid som foreligger".

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 17. oktober 1984, sak nr. 304/84 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet går inn for å legge de foreslåtte hytter (3 privathytter og 2 utleiehytter) i den sydvestre delen av H2.

Samleveg 1 m/parkeringsareal utgår av plan. Parkering blir å anlegge på hver enkelt tomt. Pkt. 10.2. i retningslinjene utgår.

Reguleringsbestemmelsene vedtas med den endring at § 7 a. utgår og § 8 blir § 7.

I henhold til bygningslovens § 27 nr. 3 legges forslaget til reguleringsplan og bestemmelser ut til offentlig ettersyn i 3 uker

etter forutgående kunngjøring i Hallingdølen, Fremtiden og Drammens Tidene og Buskeruds Blad."

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, rad. utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	KOMMUNESTYRET	VEGMANNSBU	29.08.1985

Sak nr.

180

A.504

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN .....

- 2 -

Reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 27.10. - 19.11.84.

Frist for uttalelse til rettighetshaverne i område, Landbruksnemnd/ fylkeslandbruksstyre, friluftsnemnd, villnemnd, Kulturstyre, vegsjefen og fylkeskommunen ble forlenget til 16. nov. 84.

Kulturstyret behandlet saken den 23.10. og gjorde slikt vedtak:  
"Kulturstyret slutter seg til bygningsrådets vedtak.

Friluftsmiljø- og naturvernemndas uttalelse:  
"Nemnda slutter seg til bygningsrådets vedtak om utnyttelsesgraden i området. Nemnda har heller ingen friluft- eller naturvernmessige innvendinger til bygningsrådets forslag."

Villnemndas uttalelse:  
"Nemnda vil få gjøre oppmerksom på at området ved Rukenhovda og nordover er viktig for villreinen, og at ingen utbygging kan tillates her. Ved bygningsrådets reduksjon av hytteleantallet, finner nemnda at planen er akseptabel".

Vegsjefen har i brev av 5. nov. 84 bl.a. uttalt

Vegvesenet er betenkt på den foreslåtte utbyggingen (inntil 134 nye hytter etter langsiktig plan). Sommeradkomst forutsettes å skje via eksisterende seterveg til Ustaoset sentrum. Imidlertid må vi forutsette at vintarparkering med tilfredsstillende adkomst fra Rv. 7 blir innregulert som en del av planen og sikret vintervedlikehold i reguleringsbestemmelsene (minst 2 plasser pr. hytte). Det må sikres at de offentlige parkeringsplassene ikke blir belastet så mye at parkering i siksvegen vil forekomme.

Utbygging av inntil 5 hytter slik bygningsrådet går inn for (sak 304/84) er ubetenkelig dersom parkeringsdekningen vintertid skes tilsvarende.

Vi har ellers ikke merknader til planforslaget.

Landbruksnemndas uttalelse:

"Landbruksnemnda kan ikke tilrå den omsøkte reguleringsplan av to grunner:  
Det store hytteleiet vil bli ein alt for stor belastning på stelsområdet Ruken, og hyttefeltet er plassert for nær stelsvollane. Landbruksnemnda tilrå maksimalt 2 utleiehytter og 3 privathytter. Landbruksnemnda tilrå å flytte stelsvollene til område merket med H-3 på kartet - aust for bekken i inntil "Jernbanehyttene".  
Rukenstelsene har bra fjellheller innover mot Hallingekervet, og ligg very lettvinntil med bilveg fram. Difor må ikkje desse stelsene bli skadellidande på grunn av hyllebygging. § 55 i Jordlova ber gjerast gjeldande i byggeområdet.  
Denne uttale gjeld berre reguleringsplana og ikkje spørsmålet om eigedomrett."

fylkeslandbrukssejefens merknader:

"Landbruksinteressene er knyttet til setrene Ruken og Sekshus samt til utmarksbeitene i området. Fylkeslandbrukssejefen er uenig i den planleggingsmetodikken som her er brukt, og mener at de langsiktige retningslinjer for utbygging først må trekkes opp i forbindelse med revisjon av generalplan og ikke legges opp i detalj slik som her er gjort.

Når det gjelder reguleringsplanen har en heller ikke fulgt kommunens generalplanvedtekt. Dersom oversiktsplanlegging og vedtekter skal ha noen mening som styringsredskap for arealdisponering ber kommunen sørge for at disse retningslinjer blir fulgt.

Sign.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOL	KOMMUNESTYRET	VEGMANNSBU	29.08.1985

Sak nr.  
180 A.504

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN .....

- 3 -

Fylkeslandbruksjefen kan være enig med planlegger i at det muligens kan være aktuelt å justere vedtektsgrensen, men før det kan skje bør det foretas en arealvurdering hvor en går opp grensen mellom utbyggingsområde og landbruksområde. Det mest hensiktsmessige ville være å utsette saken for befaring til sommeren 1985, men bygningsmyndighetene i Hol ønsker uttalelse innen kort tid.

Fylkeslandbruksjefen vil derfor gi følgende innstilling:

Buskerud fylkeslandbruksstyre slutter seg til vedtaket i landbruksnemnda og til merknadene fra fylkeslandbruksjefen.

Føreliggende plan kan ikke anbefales da det store antall hytter vil bli en alt for stor belastning på stalsområdet og utmarksbeitene.

Fylkeslandbruksstyret er enig i landbruksnemndas forslag om å kunne anbefale en mindre utbygging - 2 utleiehytter og 3 private hytter - i det syd-østre hjørne av planområdet, dvs. øst for bekk og øst for turveg og inntil "jernbanehyttene".

Dette område er av landbruksnemnda kalt H3.

Buskerud fylkeslandbruksstyre har sluttet seg til innstillingen.

Generalplanutvalgets uttalelse: \*

"Generalplanutvalget mener at bygningsrådet si handsaming av denne saka, når det gjeld talet på godkjente hytter i planen, er i samsvar med retningslinjene i generalplanen og den praksis som har vorte fylgd i slike saker. Forholda i området er slik at ein bør vera forsiktig med å utvide det arealet som alt er utbygd med hytter. Dersom dette likevel må gjerast, bør ein få til ein naturleg samanheng mellom eksisterande og planlagt hytteområde. Ein ser ingen tungtvegane grunn til å overskride vedtektsgrensa ved plassering av hyttene".

Det foreligger skriv fra Astri Annegård av 23.10.84 med vedlegg og skriv fra Gudmund Tollerud og Astri Arnegård ved/advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad av 24.10.84.

Ovennevnte skriv ble sendt bygningsrådets medlemmer og rådgivere som vedlegg til sak nr. 11/85.

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 31.1.85, sak nr. 11/85 og det ble gjort slikt vedtak:

"Bygningsrådet endrer en del av vedtaket i sak 304/84 slik at utbyggingsområdet for de 3 privathytter og 2 utleiehytter flyttes til det sydøstre hjørne av planområdet, syd for selervegen, og i henhold til landbruksnemndas forslag. Naboeiendommene må varsles om endringen og gis en uttalefrist på 3 uker".

Endringen som vedtatt av bygningsrådet i sak nr. 11/85 har vært lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 15.2. - 8.3.85.

Følgende dokumenter følger vedlagt saklista:

1. Brev fra Adv. Gunnar Svendsen jr. til Hol kommune av 14.3.85.
2. Brev fra advokatfirma Buttingsrud, Rohr Torp & Grøstad til Hol kommune av 22.2.85.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
HOL	KOMMUNESTYRET	VEGMANNSBU	29.08.1985

Sak nr.

180

A.504

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN .....

Sak nr. 53/85

Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet har i vedtak i sak 11/85 lagt vekt på landbruksmyndighetenes uttalelse om flytting av byggeområdet. Den merknad som er kommet fra Tollerud og Arnegard v/adv.firmaet Buttingsrud, Ronr Torp & Grøstad er av privatrettslig art og dermed noe bygningsrådet ikke kan ta stilling til. Før fradeling/oppføring av hytter/utleiehytter kan skje, må avtalen med Steen Vindegg om rett til vinterparkering for 10 biler, være tinglyst. I avtalen må det framgå at plassene til enhver tid skal være oppbrøytet. Bygningsrådet går inn for at jordlovens § 55 gjøres gjeldende for byggeområdene."

Bygningssjefen har oversendt saka til formannskap kommunestyre med følgende skriv:

"I samsvar med bygningslovens § 27 nr. 5 oversendes ovennevnte reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for sluttbehandling.

Forøvrig vises til rundskriv T- 7/84 fra Miljøverndepartementet.

Reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser ble den 10.4.85 oversendt Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernnavdelingen for gjennomgåelse og evt. uttalelse før saken ble oversendt formannskap/kommunestyre. Frist for uttalelse 6 uker fra 10.4.85. Bygningssjefen har flere ganger purret saken men uttalelse er ikke mottatt og en går derfor ut fra at Fylkesmannen ikke har merknader til at reguleringsplan med tilhørende bestemmelser sluttbehandles i samsvar med bygningslovens § 27.6.

Saksdokumentene følger vedlagt.//

Vedlegg: 1. Retningslinjer  
2. Reguleringsbestemmelse  
3. Reguleringsplan slik den er vedteke i bygningsrådet 31.01. 85

Forslag frå formannskapet til vedtak:

I medhald av § 27, nr 6 i bygningslova av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementet sitt vedtak i brev av 20. februar 1984 godkjenner kommunestyret reguleringsplan for del av egedomen gnr 19, bnr 14 i Hol kommune. Vidare godkjenner kommunestyret reguleringsbestemmelsane i tilknytning til planen.

Kommunestyret tilrår at reguleringsplan for del av egedomen gnr.19, bnr.14 i Hol kommune blir godkjent i samsvar med bygningsrådets vedtak 31.01.85.

Sign.

Utskrift senet til

P.M.B.

3576 HOL, 11.09.1985  
Jnr.3367/85

Saka med alle vedlegg vert sendt tilbake til bygningssjefen,  
som ein reknar med gir dei nødvendige meldingar vidare.

HOL FORMANNSKAPSKONTOR

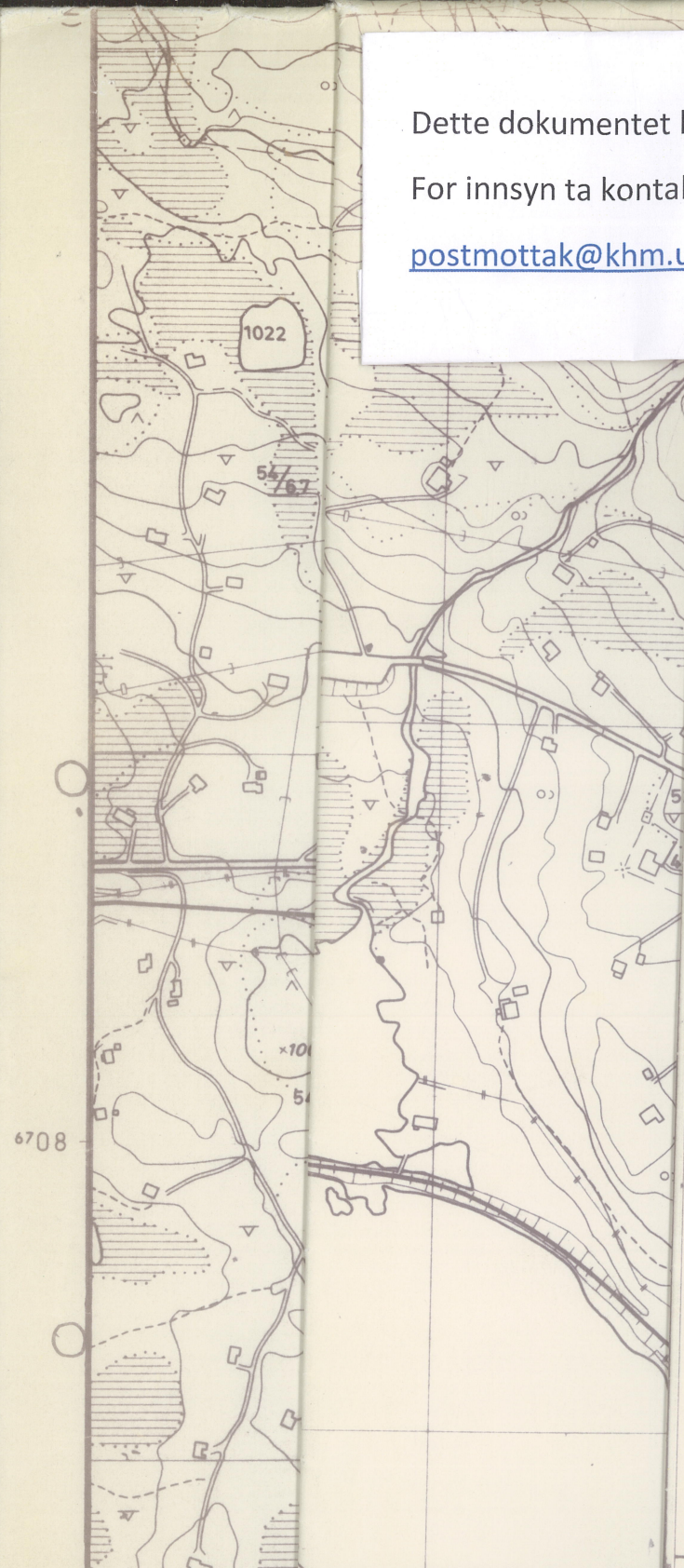
*Ashild Reinton Amellem*  
Ashild Reinton Amellem  
formannskapssekretær.

Vedlegg-

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

[postmottak@khm.uio.no](mailto:postmottak@khm.uio.no)



BI. § 25 REGULERINGSFORMÅL		BI. § 26 ANDRE BESTEMMELSER	
<b>1. BYGGEOMRÅDER</b>		Felles avkjørsel/parkering Eksist bygg som inngår i planen Parkeringsplasser Turveg (sommer/vinter) Høyspenningsledning Parkmessig behandling Vann Hytteplassering m/møneretning	
Boliger Boliger Hytter/utleiehytter Forretninger, kontor m.v. Turistbedrift Industri Offentlige bygninger Almennyttig formål		<b>STREKSYSMBOLER M.V.</b> Planens begrensningsslinje Grense for reguleringsformål Byggegrense Tomtegrense Frisikftlinje Senterlinje regulert veg	
<b>2. LANDBRUKSOMRÅDER</b>		Jordbruk / skogbruk Beite	
<b>3. TRAFIKKOMRÅDER</b>		Kjøreveg Gang- /sykkelveg, fortau	
<b>4. FRIOMRÅDER</b>		Park, lekeplass Turveg Idrett, sport	
<b>5. FAREOMRÅDER</b>		Fareområde	
<b>6. SPESIALOMRÅDER</b>		Spesialområde	

78 400  
Y-22 400 444

**ØKONOMI**  
**BUSKERUD FYLKE**

Konstr., risset av: **VIAK**  
 Etter fotogrammer år: 19...  
 Utgitt av: **FYLKESKART I BUSKERUD**

A Lettbrukt dy og dyrkings  
 B Mindre lett jord og dyr  
 S Særs høg bonitet  
 H Høg bonitet  
 M Middels bonitet  
 L Låg bonitet  
 Grunn, djup  
 Lite omlage  
 Sterkt omlage  
 Nøysom veg  
 Dyrka myr

landtak grense  
 rk jord  
 dyrka jord  
 beite  
 skog dekt fastmark  
 dl mark  
 en

Reguleringsplan del av Rukenområdet		KOMMUNE Hol kommune	
<b>Planforslag</b>		OPPDRAGSGIVER Per K. Westgaard	
REVISJONER	Tb1 utgår, Veg 1 og parkering utgår, H1 og H2 utgår. 3+2 hytter plasseres i nytt H1-område.	DATE	SIGN
		23.10.85	
SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN		DATE	REV DATE
1 gangs behandling i bygningsrådet	sak 304.84	17.10.84	
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet	27.10 -	19.11.84	
2 gangs behandling i bygningsrådet	sak 11.85	31.01.85	
Evt nytt offentlig ettersyn i tidsrommet	15.02 -	08.03.85	
3 gangs behandling i bygningsrådet			
Formannskapets vedtak			
Kommunestyrets vedtak	sak 180.85	29.08.85	
Stadfestet av			
<b>borgconsult as</b>	DATE	SAKSBEH	SAKSNR
Hovedkontor: SARPSBORG, Sandesunds v 21 (031)53183	06.08.82	RuSH	772
Avd kontor: HAMAR, Bryggerigaten 42 (065)21696		TEGNER	
			<b>8</b>



FYLKESMANNEN I BUSKERUD  
MILJØVERNAVDELINGEN

Hol kommune  
Byggningsrådet

3576 HOL

DERES REF.

VÅR REF (BES OPPGITT VED SVAR)

Jnr. 1832/85

Ark. 714.8

BS/KSB

DATO

26.08.85

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET I HOL

Det vises til bygningssjefens oversendelse av 10.04.d.å.

Miljøvernavdelingen vil peke på at planområdet dekker et areal med store friluft-, naturvern- og viltinteresser. Landskapet er svært sårbart for inngrep.

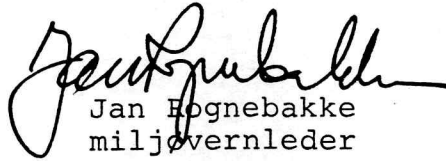
Angående viltinteressene anføres spesielt for villrein: I regi av miljøvernavdelingen pågår det undersøkelser og kartlegging av naturinngrep og menneskelige forstyrrelsers virkninger på villreinen og dens bruk av leveområdet blant annet i det aktuelle området sør for Hallingskarvet. En kan foreløpig konkludere med at fortetting og utvidelse av dette og nærliggende hytteområder er sterkt å fraråde av hensyn til villreinen. Reinen har livsviktige øst-vest trekkveier nord og sør for Rukenhovda. Disse kan ikke erstattes. Disse trekkveiene er sårbare for menneskelig aktivitet fra det aktuelle hyttefeltets nærturområdet som naturlig vil ligge inn mot Skarvet. Enhver økt ferdsel her spesielt vinter, vår og høst er til skade for villreininteressene. Hyttenes planlagte plassering synes ikke å danne noe fysisk hinder for reinen i området.

Avløpsforholdene er ikke vurdert. Det er foreslått en løsning med tett tank for alt avløpsvann. Dette vil ikke kunne godkjennes på grunn av kommunens mottaksforhold, adkomst m.m. Utleiehytter betinger full sanitær standard og avløpsløsning må finnes før en kan tilrå utbygging.

Reguleringsbestemmelsene inneholder en gradert avløpsløsning i forhold til hyttenes størrelse. Dette er ingen brukbar vei å gå for å få bukt med forurensningsproblemen. Konklusjonen blir at det må dokumenteres tilfredsstillende utslippsforhold, jfr. forskriftene, før utbygging kan skje.

Miljøvern avdelingen kan av ovennevnte grunner ikke tilrå økt hyttebebyggelse i området, selv om antallet er sterkt redusert i forhold til planforslaget etter bygningsrådets vedtak i sak 304/85.

De mottatte saksdokumenter beholdes her.






  
Jan Hognebakke  
miljøvernleder

  
Bjarne Smukkestad  
Viltkonsulent



# GENERALPLAN FOR HOL

JORD- OG SKOGBRUKSOMRÅDER

-  Dyrket jord
-  Skog 1, 2 og 3 bonitet
-  Skog 4 og 5 bonitet
-  Tresatt impediment
-  Kommunegrense



Reguleringsplan del av Rukan		bilag
<b>Oversiktskart</b>		
Planligger	dato	sak
Borgconsult a.s.	aug.82	772
REGISTRERINGER		



## DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10  
TELEKS 18990 env n  
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO 1

Oldsaksamlingen  
Fredriksgt. 2

0164 OSLO 1

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 001227	22 MAI 86
SAKSB. AEC	ARK.Nr.

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
85-6951-5 P JML/RKS

Dato

21 MAI 1986

VEDRØRENDE FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV HYTTER PÅ USTAASET VED BYGGMESTER PER WESTGAARD, HOL KOMMUNE.

Deres brev av 13. mai 1986.

Ved henvendelse til kommunens reguleringsssjef har vi fått opplyst at reguleringsplanforslaget ble sendt fylkesmannen i Buskerud den 13. november 1985 p.g.a. uenighet mellom kommunen og fylkeslandbruksstyret.

Reguleringsplanforslaget er ikke innkommet til departementet, og vi ber Dem derfor snarest mulig ta kontakt med fylkesmannen i Buskerud for avklaring av fornminnene i reguleringsområdet.

Med hilsen

  
Rasmus Fosmark e.f.

  
Jens Michael Lund

Gjenpart:

Hol kommune  
Fylkesmannen i Buskerud



FYLKESMANNEN I BUSKERUD

OLDSAKSAMLINGEN	
Jnr. 001489	27 JUN 86
SAKSR. AEC	ARK.Nr.

Universitetets Oldsaksamling  
Fredriks gt. 2  
0164 OSLO 1

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

Jnr. 4109/85 ark. 714.8 OAB

DATO

25.06.1986

HOL KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUKENOMRÅDET, USTAASET.  
EIER: KAARE ULVESTAD.

Overnevnte reguleringsplan er mottatt hos fylkesmannen for stadfesting i medhold av § 27 i bygningsloven av 18.06.1965, jfr. fullmakt av 02.07.1973 fra Miljøverndepartementet.

En ber herved om Oldsaksamlingens uttalelse til foreliggende reguleringsplan.

./.. Vedlagte saksdokumenter bes sendt i retur med uttalelsen.

Etter fullmakt

*Olfrid Buer*  
Olfrid Buer



UNIVERSITETETS  
OLDSAKSAMLING

FREDERIKS GATE 2  
OSLO 1

Gårds/bruksnavn	
USTE	
G.nr./br.nr.	
19/12,14,24 52/3,365,364 55/3,5,7,8 57/12	
Kommune	Fylke
HOL	BUSKERUD
Sogn	Prestegjeld
Eier/bruker, adr.	
Gjelder:	
Reguleringsplan del av Rukenområdet, planforslag	
Flyfoto	Kartref.
	BK 059-5-4
Innber./rapport/reg. ved:	Dato
E. Uleberg	09.08.1986

Området ble befart av Espen Uleberg og Ingunn Holm 07.08.86

Området hvor hyttene er tenkt plassert og seter-  
vollene ble gått over. I tillegg gikk vi stien  
over Rukenhovda. Det er svært lite vegetasjon i  
område, så en har god oversikt over terrenget.

Setervollene ligger urørt. På Perstølen er det  
bare ruiner. Seks hus er i drift.

Det ble ikke påvist fornminner i området.