

Rådmannens vurdering av planfremmers epost datert 10.02.26

Det vises til epost til gruppelederne datert 10.02.26. Rådmannen vurderer dette som følge:

- *Bestemmelse §10.1, vedr. KV3*

Det er korrekt at administrasjonen har bedt om inklusjon av KV3 i rekkefølgekrav fra 2026, men tiltaket er inkludert i planfremmers eget forslag til reguleringskart fra 2024. NVE hadde innsigelse til planforslaget fordi tiltakene i og langs bekken ikke var tilstrekkelig vurdert, beskrevet eller sikret. På denne bakgrunn ble f_KV3, blant annet, sikret i forslag til plankart datert 25.11.2024, oversendt NVE 11.03.2025.

I et brev datert 30.04.2025 fra NVE omtales ikke lenger «tiltakene som er planlagt i og langs bekken». Etter rådmannens vurdering kan denne delen av innsigelsen anses som ivaretatt på dette tidspunktet, men det følger likevel av Pbl. § 12-7 at bestemmelser i nødvendig grad skal sikre krav til særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.

I en epost datert 12.01.26, argumenterer planfremmer for at utbyggingsavtaler vil følge opp evt. utbygging av KV3, men tiltaket ligger i sin helhet innenfor gnbr. 52/535. En utbyggingsavtale er da ikke juridisk nødvendig for å etablere tiltak på egen eiendom, mens ordlyd 'tillates etablert' vil bety ingen juridisk plikt til å etablere tiltaket. Det vises i den sammenheng til rådmannens vurdering av nødvendigheten av KV3 (hoved saksfremlegg).

- *Bestemmelse §10.3, vedr. flomsikring*

Det er viktig å sikre at nødvendige tiltak opparbeides til riktig tid. Eventuelle flomhendelser i anleggsperioden er ikke særskilt vurdert, ettersom flomsikring siden 2021 har vært en forutsetning for å kunne gi igangsettingstillatelse. Rådmannen vurderer at bekken bør flyttes så tidlig som mulig for å muliggjøre igangsetting av parkeringshuset (underjordisk, to etasjer).

Planfremmer bekrefter 10.02.26 at flomsikring «uansett er det første som må utføres», og jf. rådmannens innstilling anbefales det en juridisk bindende rekkefølge. Rådmannens innstilling vil legge til rette for at flomsikring, kjøreveger og overvannstiltak kan bygges samlet, slik at kommunen kan gi igangsettingstillatelse for disse tiltakene samtidig.

Når det gjelder anførselen om at «bebyggelsen på Karivollen vil finansiere store deler av flomsikringen som gagnar hele Ustaoset sentrum», viser rådmannen til at etablering av en permanent flomsikring ved Karivollen har vært en sentral forutsetning siden 2013. Utvalget har ved to anledninger vedtatt at rekkefølgekravene skal være i tråd med områdeplanen, og det er også korrekt at rådmannens innstilling innebærer en vesentlig endring av disse. Derfor legges saken frem for politisk behandling.

- *Dialog med SVV*

Når det gjelder anførselen om at «SVV har stilt seg til disposisjon siden oktober 2025», vises det til brev datert 17.10.25 hvor detaljregulering av alle tiltakene langs rv.7 anses som fortsatt nødvendige. Det er på dette grunnlaget SVV ber om dialog med berørte aktører. Dersom UPU ønsker å opprettholde de vedtatte rekkefølgekravene, må planfremmer videreføre arbeidet med en separat reguleringsplan.

Epost til gruppelederne datert 10.02.26

Fra: Jørgen Sikkeland <jorgen@b16.no>

Dato: 10. februar 2026 kl. 16:23:37 CET

Til: Sissel.Hovland@hol.kommune.no, petterbr@online.no, linepers@hotmail.no, hanne.birgitte.lindbak.haatuft@hol.hdpolitiker.no, gurislettemoen@gmail.com, esmedsplass@hotmail.com, aasrum@gmail.com

Emne: Detaljregulering for Karivollen

Hei alle gruppeledere i Hol kommune,

Viser til vedlagt saksfremlegg for UPU 12.02.2026 som ligger på kommunenes sider. Planfremmer har kommentarer til noen punkter som er kritiske. Dersom noen ønsker nærmere samtale er undertegnede tilgjengelig for dette.

Bestemmelse §10.1, vedr KV3

- Etablering av KV3 er ført av rådmann som rekkefølgekrav for brukstillatelse p-hus og IG for fritidsbebyggelse for Karivollen. Dette er uakseptabelt og vurderes av planfremmer som ulovlig krav. Rekkefølgekravet var ikke et krav ved førstegangsbehandling og er ikke en del av områdereguleringsplanen. Kravet har kommet fra administrasjonen etter nyttår 2026.
- KV3 har tidligere i planprosessen vært ønsket sikret av kommunen som en del av planen. Dette er ivaretatt i plankart og med bestemmelsen §5.1 der KV3 "tillatt etablert", ikke skal krav.
- Adkomst til PI2 er et privatrettslig anliggende. Adkomst er sikret i planen ved plankart og kan etableres dersom anleggseier av PI2 ønsker, noe som er uklart.
- KV3 er ikke nødvendig å gjennomføre for flomsikring, og har ingen ting med FK4 og FK5 å gjøre. Planfremmer noterer av administrasjonens kommunikasjon med NVE at de har unnlatt å spørre om nødvendigheten av KV3 for flomsikring (tiltaket er ikke nødvendig jf. Flomrapport for Karivollen), selv om dette ble eksplisitt poengtert av planfremmer og kan leses av saksfremleggets vedlegg.

Bestemmelse §10.3, vedr. Gjennomføring flomsikring som del av IG for infrastruktur og byggegrupp p-hus

- Ser av administrasjonens mail til NVE at de feil-representerer planfremmers forslag til rekkefølgekrav. Planfremmer har argumentert for at IG må gis samlet for oppgradering av bekk/flomsikring, flytting av vei (KV1) og oppstart p-hus med byggegrupp og terreng tilpasning. Dette er redegjort for administrasjonen flere ganger, blant annet i dialogmøte desember 2025, av nasjonalt ledende fagkompetanse for flomsikring v/Thormod Sikkeland om hvordan dette må gjennomføres i praksis. Tiltakene innebærer blant annet koordinert masseforflytninger samt flere tiltak under bakken. Blant annet VA tilknytning for p-hus må gjøres i sammenheng med etablering bekk for å unngå dobbeltarbeid i bekken. Planfremmers argument er i tråd med gjeldende områderegulering, plan vedtatt førstegangs, og bestemmelse om rekkefølgekrav tidligere avklart med NVE.
- Rådmannens innstilling pkt. 4 vedr. §10.3 kreves endret slik at p-hus og nye fritidsboligers brukstillatelse betinger flomsikring i tråd med gjeldende områderegulering og dialog i plansak fram til desember 2025. Det enkleste er å stryke

pkt. 4 første avsnitt og legge til kulepunkt for p-hus med betingelse brukstillatelse. Se i blått.

Før det kan gis brukstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må det være gjennomført en permanent sikring mot flom fra bekken forbi området, sikret som f_BSV1 og f_BSV2 i plankart, i henhold til TEK 17 §7.2:

- [Parkeringshus under bakken](#)
 - Nye fritidsboliger
 - Kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3
 - Overvannstiltak OVT1 og OVT2.
-
- Rådmannens innstilling om "Trinnvis etablering" med IG som ikke inkluderer p-hus vil skape store praktiske vanskligheter for gjennomføring og være unødvendig fordyrende. Det er bebyggelsen på Karivollen som vil finansiere store deler av flomsikringen som gagnar hele Ustaoset sentrum. I nåværende form vil bestemmelsene diktere at en øker antall bygge-sesonger for Karivollen og må man grave opp bekken flere ganger (etablering og senere etablering av VA). Det er videre vesentlig terrengtilpasning i grensesnittet bekk - vei (KV1 spesielt) - p-hus. Samlet IG for bekk, veier, p-hus og øvrig infrastruktur vil ikke ha noen negativ innvirkning på flomsikring. Flomsikring er uansett det første en må utføre, men det må utføres i sammenheng med oppstart av øvrige nevnte tiltak.
 - Rådmannens innstilling er en vesentlig endring av rekkefølgekravet som har vært forankert siden vedtak av områdereguleringen for over 10 år siden.

Adkomst FK3 (52/25 mfl.), kort kommentar

I sin innstilling kommenterer rådmannen adkomst til gbnr 52/25 mfl. Innenfor områdereguleringsplanens FK3 som mulig sak å vurdere til annengangsbehandling. Adkomst til FK3 er i områdereguleringsplanen angitt fra Nyestølvegen. FK3 sin vestre og nordre grense er til FRI1 som tillater bekk. I planen for Karivollen har bekk vært forutsatt i FRI1 siden oppstart.

Dialog med SVV

Selv om det har vært utfordrende med dialog med SVV gjennom planprosessen, er det fremdeles uklart for planfremmer hvorfor administrasjonen ikke vil føre dialog med SVV før vedtak. Normal prosess jf. Plan og bygningsloven og nasjonal veileder til reguleringsplan er å føre dialog i forkant av vedtak. SVV har stilt seg til disposisjon siden oktober i 2025 uten at kommunen har bidratt til dialog.

Etter SVV sin innsigelse høsten 2021, har planfremmer fram til nå hatt utallige henvendelser til både SVV og kommune for å komme i dialog for planen til Karivollen og oppstartet plan for Rv7 gjennom Ustaoset sentrum. Hverken Hol kommune eller SVV har evnet/villet til å stille i felles møte. Dette er særs beklagelig offentlig behandling.

Planfremmer håper nå at planen kan ta siste steg mot annengangsbehandling. Planen slik den nå ser ut til å ville foreligge til annengangsbehandling, er med unntak av reduksjon i byggehøyder, i hovedtrekk slik planen ble sendt til kommunen ved årsslutt 2021 som grunnlag til dialog med SVV og NVE etter deres innsigelser.