



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN, USTAOSSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/535 og mindre del av 52/25, 40, 59, 547 og 641
Ustaoset, Hol kommune

Utleggelse til offentlig ettersyn:
Utleggelse til offentlig ettersyn:
Vedtak i Hol kommunestyre:

Revisjoner

13.08.2021 (i tråd med vedtak 09.06.2021)
15.02.2025 (forslag til annengangsbehandling)
25.10.2025 (revisjon 1 jf. brev fra Hol kommune 08.09.2025)

§ 1 Avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Bestemmelser og beskrivelse i tilknytning til denne detaljregulering er utformet for å supplere bestemmelser og beskrivelse gitt i områderegulering for Ustaoset, vedtatt 31.10.13, plan-IS 5003. Reguleringsbestemmelsene til områdeplanen for Ustaoset gjelder i tillegg til bestemmelsene angitt i dette dokumentet.

§ 2 Formål

§ 2.1 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – konsentrert, FBK4 og FBK5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, f_KV1, f_KV1, f_KV3

Annen veggrunn grøntareal, AVG

Grønnstruktur

Friområde, f_FRI1, f_FRI2, f_FRI3, f_FRI4, f_FRI5, f_FRI6

Overvannstiltak, OVT1 og OVT2

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BSV1 og f_BSV2

Bestemmelsesområder

Utforming (#1-3)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4)

Hensynssoner

Flomfare, H320



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN, USTAOSSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/535 og mindre del av 52/25, 40, 59, 547 og 641
Ustaoset, Hol kommune

§ 3 Generelle bestemmelser

§ 3.1 Støy (PBL § 12-7 nr. 3)

Det vises til støyutredning i områdereguleringsplanen, vedtatt 31.10.2013.

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016), tabell 3. Det skal foreligge støyvurdering ved rammesøknad.

§ 3.2 Flom og overvannshåndtering (PBL § 12-7 nr. 2)

Karivollen FBK4 og FBK5 skal utbygges med et åpent overvannssystem som del av flomsikring.

Bekkeløp og vannveier/myr skal som hovedprinsipp holdes åpne som del av landskap/uterom. Det tillates ikke å legge bekken i sin helhet i rør.

Bekk skal etableres som del av grøntstruktur f_FRI1, f_FRI2, f_FRI3 og f_FRI4 langs ny sommervei/f_KV1 og er skjematisk angitt som vassdrag, f_BSV1-2, i plankart.

For å beskytte både ny og eksisterende bebyggelse mot flomhendelser skal det bygges erosjonssikker terrengheving eller forstøtning i grensen mot feltene FK3 og NF1 (Ustaoset Resort) i områdereguleringsplanen, til flomsikker høyde på C+ 989,55, som anbefalt i flomrapport fra Hydrateam.

Takvann skal slippes ut på terreng, og ledes bort fra bebyggelse med renner og grønne grøfter til fordrøyning, før påslipp til resipient.

Overvann skal håndteres på egen tomt og det må etableres to fordrøyningsmagasin på til sammen minst 65 m³ for å håndtere overvann lokalt på tomte. I tillegg skal det etableres ett magasin på minst 100 m³ for å håndtere avrenning oppstrøms fra vest. Magasinene kan etableres i form av regnbed, overvannsdam, eller annet, og kan plasseres innenfor arealer avsatt til bebyggelse og/eller grøntarealer.

All transport av overvann til fordrøyningsmagasin skal ledes med grønne grøfter og rennesystem. Det må sikres avrenning ved hensiktsmessig trapping av terrenget, slik at overvannet fordrøyes i renner og grønne grøfter frem til det ledes inn i oppsamlingspunkter. Hvert bygg skal sikres med renneløsning langs fasader, og første etasje skal ligge minimum 45 cm over tilstøtende terreng.

Dreneringsrør eller drenerende grøfter fra vadier og forsenkninger skal ikke tilkobles det offentlige ledningsnett.

Hovedandelen av planområdet skal opparbeides med permeabelt dekke, hovedsakelig med mektighet for tilsåing med lyng/gress, enten på naturlig terreng eller som overdekning av p-kjeller.

Veier langs flomveier må sikres mot erosjon.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN, USTAOSSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/535 og mindre del av 52/25, 40, 59, 547 og 641
Ustaoset, Hol kommune

§ 3.3 Ledningsnett – vann og avløp (PBL § 12-7 nr. 4)

Ny bebyggelse forutsettes tilknyttet eksisterende avløp gjennom planområdet. Alternativt kan avløp tilknyttes nytt energikonsept gitt at denne løsningen godkjennes av kommunen v/teknisk etat.

Vannforsyning og brannvann kan etableres både som kommunalt anlegg eller private anlegg.

§ 3.4 Massehåndtering

Masser skal håndteres på egen tomt og overskuddsmasser skal kjøres til godkjent tipp.

Det skal utarbeides plan for massehåndtering. Planen skal som minimum inneholde tidsfrister for bortkjøring av overskuddsmasser, midlertidig masselagring på egen tomt, og redegjøre for godkjent mottak av massene.

§ 3.5 Kulturminne

Dersom det i sammenheng med tiltak innenfor planområdet blir oppdaget automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke var kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller sikringssonene deres på fem meter.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Utnyttelse

Grad av utnyttelse for område avsatt til bebyggelse og anlegg:

Formål	% BYA/BRA	Tillegg/Merknad
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK4, FK5	% BYA= 35	Det skal etableres garasjeanlegg under bakken. Det er tillatt med maks. 70 fritidsenheter innenfor planområdet.

§ 4.2 Plassering og høyder

Maksimal tillatt mønehøyde:

Formål	Maks mønehøyde/meter/ kotehøyde
Fritidsbebyggelse konsentrert FK4	Maks kotehøyde for feltet er C+ 998,5.
Fritidsbebyggelse konsentrert FK5	Maks kotehøyde for feltet er C+ 1001,5.

Rammetillatelse skal angi nøyaktige mønehøyder for det enkelte bygg.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN, USTAOSSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/535 og mindre del av 52/25, 40, 59, 547 og 641
Ustaoset, Hol kommune

Det tillates ikke bebyggelse, herunder fundament for underetasje, lavere enn kote +989,55, med unntak av parkeringskjeller så lenge innkjøring, samt elektriske anlegg, dører, vifteluker og vinduer, plasseres over nevnte høyde.

For å hindre flomvann inn mot planlagt bebyggelse og gangadkomst til boder/p-hus skal bebyggelsen langs f_KV1 i tillegg sikres med terrengheving og/eller lave granittmurer.

§4.3 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Byggegrensene gjelder bebyggelse over terreng.

§4.4 Planlagt ny bebyggelse

Planlagt ny bebyggelse er vist med illustrasjonslinjer i plankartet. Endelig plassering avklares ved rammesøknad. Både FBK4 og FBK5 skal deles opp to tunstrukturer med sosiale arenaer med utgangspunkt i prinsippet vist med illustrasjonslinjer i plankartet.

§ 4.5 Takvinkler og takform

Bebyggelsen innenfor planområdet skal som hovedregel ha saltak, med en takvinkel på mellom 22-35 grader.

Takoppløft/arker, skal ikke være bredere enn 1/3 av hovedmøneretningens totale lengde. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Det tillates arker og oppløft også helt ut mot gavler som del av å skape et variert arkitektonisk uttrykk, og identitet/individualitet i bebyggelsen.

Lavere påbygg til bebyggelsen og fristilte lett-tak/gapahuk tillates med skråtak.

§ 4.6 Utforming

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedet karakter med hensyn på materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet, i mørke tjære eller jordfarger.

Det tillates innslag av stein og glass. Grunnmurer og terrengmurer tillates i steinmaterialer, puss eller betong.

Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Tak skal ha tremateriale, skifer eller gras/sedumtak.

Eventuelle felleshus, uthus og anneks/gapahuk skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til materialbruk, utforming og fargevalg.

§ 4.7 Krav til parkering

Parkering tilknyttet FBK4 og FBK5 skal samlokaliseres i fellesanlegg under ny bebyggelse. Det stilles krav til opparbeidelse av 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg. 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede (HC-parkering).

I felles p-hus tillates etablert biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum, samt p-plasser for leie/salg til omkringliggende eksisterende hyttebebyggelse.

§ 4.8 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal

Før det gis rammetillatelse for fritidsbebyggelse skal det utarbeides og godkjennes en minste uteoppholdsareal (MUA) plan som viser uteoppholdsareal og lekeareal.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN, USTAOSSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/535 og mindre del av 52/25, 40, 59, 547 og 641
Ustaaset, Hol kommune

MUA skal være 25 m² per enhet eller minimum 20 % av BRA. Felles utendørs arealer inngår i MUA. Minst 4 m² skal være nært privat uteoppholdsareal som t.d. balkong.

Felles uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet og skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet for forurensing og stråling
- Hensiktsmessig utformet og ligger godt tilgjengelig for leilighetene.
- Gode solforhold på min. halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15:00.
- Sikret mot vind og skyggevirksomheter
- Støynivå må ikke overstige 55 dBA eller p-hus

Det skal avsettes areal for lek innenfor fellesareal for fritidsbebyggelse i planen. Det totale lekearealet skal være 25 m² pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m² fra og med 3 enheter. Areal avsatt til lek skal ha universell utforming og tilkomst, og tilfredsstillende lys- og støyforhold. Lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Privat/felles veg, f_KV1, f_KV2 og f_KV3

Området f_KV1, f_KV2 og f_KV3 er avsatt til felles veg.

For f_KV1 skal det etableres møteplass innenfor angitt areal i plankartet sør for f_FRI6.

Vegene er felles for gnr/bnr 52/535 og andre eiendommer, utenfor planområdet.

I området f_KV3 tillates etablering av kjørbare kulvert over bekk fra f_KV1 til gnr/bnr 52/59, gitt at underkant bro plasseres på flomsikker høyde som angitt i flomrapport fra HydraTeam AS.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG1

Området f_AVG1 er avsatt til annen veggrunn som grøft og skråning som tilhører veianlegget. Veggrunnen skal tildekkes med stedegen vegetasjon.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Friområde, f_FRI1-6

Områdene er avsatt til grønnstruktur. Arealene kan benyttes til avvikling av idrettsarrangement, lek/opphold (skirenn o.l.).

§ 6.2 Overvannstiltak, OVT1-2

Det tillates etablert fordrøyningsmagasin og andre konstruksjoner og terrengbearbeiding for håndtering av overvann og flomvann innenfor områdene OVT1 og OVT2.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN, USTAOSSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/535 og mindre del av 52/25, 40, 59, 547 og 641
Ustaoset, Hol kommune

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- § 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BSV1 og f_BSV2**
I område f_BSV1 og f_BSV2 skal bekk etableres med en åpen og naturlig utforming. Bekken skal opparbeides med tilstrekkelig areal, dybde og fall som anbefalt i flomrapport utarbeidet av Hydrateam AS. Nødvendige justeringer og terrengtilpassinger tillates innenfor tilgrensende grensende grøntstruktur f_FRI1, f_FRI2, f_FRI3 og f_FRI4 ved bygging av bekken for å best mulig tilpasse de lokale forholdene. Kantvegetasjon for og etablering av bekkedrag skal følge gjeldende veileder fra NVE og anbefalinger i flomrapport fra Hydrateam AS.

§ 8 Bestemmelsesområder

§8.2 Utforming (#1-3)

Bestemmelsesområde #1

Terreng og bekk skal erosjonssikres etter anbefalinger gitt i flomrapport utarbeidet av Hydrateam AS og i tråd med TEK17 §7.2.

Bestemmelsesområde #2

Det tillates påkobling til eksisterende kulvert under riksveien og andre eventuelt kommende flom og overvannsløsninger for riksveien.

Det tillates opparbeidelse av mur iht. beregnet flomsikker kote for 200 års flom med klimapåslag for flomsikring av eksisterende bebyggelse i øst.

Bestemmelsesområde #3

All ny og eksisterende bebyggelse skal sikres med terrengheving og/eller lave murer langs f_KV1 og f_FRI1, f_FRI2, f_FRI3 og f_FRI4 for å sikre flomløp/flomsone til beregnet flomsikker kote for 200 års flom med klimapåslag.

§ 8.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4)

Det tillates etablering av parkeringsanlegg i grunnen innenfor arealet.

§9 Hensynssoner

§ 9.1 Flomfare, H320

Innenfor faresonen skal det etablere tiltak for fordrøyning og mot flom. Veier i flomsone må sikres mot erosjon.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for 200-års flom + 40% klimapåslag med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom, i tråd med kravene i TEK 17 for sikkerhetsklasse F2, eller den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
DETALJREGULERING FOR KARIVOLLEN, USTAOSSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/535 og mindre del av 52/25, 40, 59, 547 og 641
Ustaoset, Hol kommune

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse på FBK4 og FBK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Vegnett omfatter ensidig fortau langs Rv7, o_V1, fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet, samt gatebelysning langs Rv7, o_V1, gjennom hele planområdet for Områdeplanen for Ustaoset. Jf. PBL § 12-7 nr.10.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor FBK4 og FBK5 skal det være etablert trygg kryssing av myke trafikanter på nordsiden av Rv7 og over til jernbanestasjonen.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

Øvrige veier i planområdet (f_KV1 og f_KV1) skal også være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen.

Det skal vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.

Avløpsanlegget på Ustaoset må være utbedret og ha kapasitet til å rense avløpsvannet før det gis igangsettingstillatelse til fritidsboligbebyggelse.

§ 10.2 Krav til kryssutbedring

Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse innenfor FBK4 og FBK5 må 3 kryssområder/adkomster fra Rv7 i sentrum være opparbeidet. Dette gjelder kryss f_V1/o_V1 og o_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen. Kryssene må utformes i henhold til gjeldene vegnormaler. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundinger, friskt og stigningsforhold.

§ 10.3 Flom og krav til avbøtende tiltak for FBK4 og FBK5

Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse innenfor FBK4 og FBK5 må det være gjennomført en permanent flomsikring av bekken forbi området i henhold til TEK 17 §7.2. Kulvert fra Karivollen til Ustevatn må være kvalitetssikret at har kapasitet som beregnet i flomrapport fra Hydrateam, vedlagt reguleringsplanen for Karivollen, slik at trygg byggehøyde blir på kote +989,55.

§ 10.4 Massehåndtering

Før det gis igangsettingstillatelse må plan for massehåndtering være godkjent som del av byggesak av Hol kommune.