Arkivsaksnr.: 2021/2951-62
Saksbehandler: Mark Christopher O Hare

Hol kommune

Detaljregulering for Karivollen - 2. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar følgende endringer til detaljregulering for Karivollen:

1. Adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 opprettholdes med ny kjørbar bro, som sikres med formålet 'kjøreveg' i plankart.
2. Bestemmelser § 4.7, siste avsnitt, erstattes med: '*Det skal opparbeides minst én parkeringsplass per boenhet, samt minst 14 felles gjesteparkeringsplasser.'*
3. Kjøreveg ift. innstilling pkt. 1 sikres i rekkefølgebestemmelse pkt. §§ 5.1, 10.1 og 10.3
4. Revidert planforslag ift. innstilling pkt. 1 sendes deretter på begrenset høring, og planfremmer bes oppdatere følgende:
    a. Flomrapport datert 11.06.25
    b. Veiplan datert 17.12.24
    c. Planbeskrivelse datert 25.10.25

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

1. NVE brev datert 28.10.26
2. Planfremmers forslag til bestemmelser datert 23.10.26
3. Planfremmers redegjørelse datert 23.10.26, samt tidligere eposter fra kommunen.
4. Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-14, inkl. klimakonsekvenser
5. Rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp
6. Rådmannens vurdering av alle innkomne merknader fra 2021 og 2026
7. Planfremmers svar på innkomne merknader begrenset høring i 2026 (03.06.26)
8. Innkomne merknader (samlet), begrenset høring
9. Statens vegvesen brev datert 16.09.26 (trekker innsigelsen)
10. Planfremmers trafikknotat datert 09.06.26
11. Fullstendig saksprotokoll – ny politisk behandling (Sak 23/26) den 12.03.26
12. Plankart datert 14.04.26
13. Planbeskrivelse datert 25.10.25

14. Illustrasjonsplan datert 17.04.26
15. Overvannsnotat datert 08.12.24
16. Veiplan datert 17.12.24
17. Plan og profiltegning (krysset) datert 28.02.22
18. Revidert flomrapport datert 11.06.25
19. MUA-plan med solstudie datert 14.10.25
20. FBK5 snitt 2 og fasade syd datert 10.09.24
21. Innkomne merknader (samlet), offentlig ettersyn i 2021
22. Planfremmers vurdering av merknader fra offentlig ettersyn, datert 12.01.25
23. Saksprotokoll (1. gangs behandling), sak 38-21 UPU 09.06.21.
24. FBK4 snitt 1 og 2 datert 10.09.24
25. VA notat datert 08.12.24
26. ROS-analyse, datert 23.03.21

Saksopplysninger

Utvalg for plan og utvikling (UPU) har behandlet denne saken i 2020 og 2021, og vedtatt bl.a. at rekkefølgekrav må være i tråd med områdeplan for Ustaoset vedtatt i 2013. Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.08.21 - 04.10.21, og det kom inn 23 merknader. NVE fremmet innsigelse fordi sikkerheten mot flom var ikke tilstrekkelig ivaretatt. Statens vegvesen (SVV) fremmet innsigelse grunnet manglende detaljregulering av tiltak i områdeplanen langs riksvegen 7 (rv.7) ift. rekkefølgekrav fra områdeplanen.

NVEs innsigelse var bl.a. knyttet til manglende dokumentasjon og sikring av tiltak i og langs bekken. Innsigelsen fra NVE ble deretter trukket etter ytterligere avklaringer fra planfremmer, herunder revidert reguleringskart. Løsningen som førte til at innsigelsen ble trukket innebærer en utvidelse mot øst, delvis inn på naboeiendommen gnbr. 52/25. Dette utløste krav om begrenset høring før sluttbehandling. Det vises i den forbindelse til politisk behandling i sak 23/26 den 12.03.26.

Planforslaget ble sendt på begrenset høring fra 25.04.26 til 23.05.26, hvor det kom inn 12 merknader. Etter videre avklaringer har også Statens vegvesen trukket sin innsigelse, jf. brev datert 16.09.26.

Planforslaget er justert etter offentlig ettersyn i 2021 og legger nå til rette for inntil 70 fritidsleiligheter. Høyder og parkeringsdekning følger forutsetningene i områdereguleringen, med 1,2 parkeringsplasser per boenhet. Det planlagte parkeringsanlegget er imidlertid dimensjonert med en overkapasitet som bl.a. åpner for salg eller utleie av parkeringsplasser til eksisterende fritidsbebyggelse.

NVE bekrefter i vedlagt brev datert 28.10.26 at det er kommunen som må vurdere om evt. vedtatte endringer ved 2. gangs behandling medfører at planen må på ny høring.

<u>En evt. sluttbehandling i kommunestyret på dette tidspunkt.</u>
Dersom utvalget som et alternativ ønsker å oversende planforslaget uendret til sluttbehandling og endelig vedtakelse i kommunestyret, bør vedtaket inneholde en faglig begrunnelse for hvorfor administrasjonens vurderinger ikke legges til grunn. Dette er

nødvendig for å sikre at kravene til begrunnelse etter forvaltningsloven § 25 ivaretas. Det er da viktig at vedtaket inneholder en henvisning til plan- og bygningsloven § 12-12.

Innkomne merknader

Innkomne merknader fra høringene i 2021 og 2026 er nå sammenfattet og vurdert av administrasjonen, jf. vedlagte merknadsvurdering. Fullstendige merknader, samt planfremmers kommentarer til innspill mottatt ved offentlig ettersyn (12.01.25) og begrenset høring (03.06.26), følger også vedlagt. Rådmannen vil påpeke at dette er første gang administrasjonen har foretatt en samlet vurdering av alle innkomne merknader fra berørte naboer og grunneiere. Rådmannen vurderer at flere av naboenes merknader har påvist forhold som bør avklares eller justeres før endelig vedtak, særlig knyttet til parkering, adkomst og gjennomførbarhet, og det vises til vurderingen i denne saken.

Forhold til overordnet plan

I gjeldende kommuneplanens arealdel 2014–2025 er området avsatt til sentrumsformål. Kommuneplanens arealdel 2024–2036 er fortsatt under behandling, og det vises til KPU sitt vedtak i sak 7/24 av 21.02.2024 om arealformål i områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen og Rennedalen. I forslag til ny kommuneplan videreføres allerede regulerte områder for fritidsbebyggelse. Dersom kommuneplanen vedtas som foreslått, vil områdereguleringen fra 2013 fortsatt gjelde.

Områderegulering fra 2013 avklarer hovedstrukturene før delområdene detaljplanlegges, og pbl. § 12-3 legger til grunn at detaljregulering skal følge opp hovedtrekk og rammer i overordnet plan. UPU har vedtatt endringer i dette planforslaget sett opp mot områdereguleringen, både ved 1. gangs behandling av denne saken i 2021 og ved politisk avklaring i mars 2026.

Miljøkonsekvenser

Det vises til rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–14, inkl. vurdering av statlige planretningslinjer for klima og energi, som følger vedlagt. Kort oppsummert vurderer rådmannen kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. Planforslaget gir positive virkninger for vannmiljø og samfunnssikkerhet gjennom naturbasert overvannshåndtering og permanent flomsikring. For villrein er situasjonen mer krevende. Parkeringskapasitet utover planlagt utbyggings behov vurderes ikke å ha tilstrekkelig samfunnsmessig begrunnelse til å oppveie risikoen for mulig økt ferdselsbelastning.

Kommunal infrastruktur for vann og avløp:

Det vises til rådmannens vurdering av dette, gjort i samråd med Teknisk etat, som også følger vedlagt. Planfremmers forslag til bestemmelser datert 22.10.26 har fulgt opp administrasjonens anbefalinger. Sammenlignet med bestemmelsene som var lagt ut til begrenset høring, er følgende endringer innarbeidet:

• § 3.3 er endret til: *«Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende avløpsanlegg gjennom planområdet. Vannforsyning og brannvann skal etableres som privat anlegg.»*
• § 10.1 siste setning er endret til: *«Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger, skal det være etablert vann- og avløpsløsninger, inkludert slokkevann, med dokumentert tilstrekkelig kapasitet for det antall enheter som tas i bruk.»*
• § 10.1 er supplert med følgende bestemmelse: «*Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse, må planer for privat vannforsyning være godkjent av Mattilsynet.»*

Økonomiske konsekvenser

Det vises til innkomne merknader i forbindelse med høringene i 2021 og 2026, samt rådmannens tidligere vurderinger av disse. Rådmannen tar ikke stilling til hvorvidt berørte eiendommer har adkomstrettigheter basert på hevd eller annet privatrettslig grunnlag. Det vurderes imidlertid å foreligge uavklarte forhold knyttet til adkomstrettigheter, samtidig som det fra berørte naboer anføres at de har rett til adkomst via Osestølvegen. Dersom eiendommers lovlige adkomst skulle bli bortfalt eller vesentlig begrenset, kan dette potensielt gi grunnlag for vurdering av et eventuelt erstatningskrav rettet mot kommunen eller andre ansvarlige parter.

Som redegjort for ved 1. gangs behandling i 2021 (se vedlagt), legges det til grunn at nødvendige tiltak og tekniske løsninger avklares gjennom avtaler mellom berørte parter. Rekkefølgekravet danner grunnlag for slike avklaringer og den videre gjennomføringen av tiltakene. For tiltakene i krysset må det i tillegg foreligge nødvendige avtaler med Statens vegvesen, jf. brev av 18.09.2026.

Vurdering

<u>Innkomne merknader fra naboer og grunneiere</u>
Det vises igjen til innkomne merknader fra høringene i 2021 og 2026, som er nå sammenfattet og vurdert av administrasjonen, jf. vedlagte merknadsvurdering. Innspillene fra berørte naboer og grunneiere er gjennomgående konsentrert om fem hovedtemaer:

- Adkomst
- Flomsikring/bekketrasé
- Parkering
- Trafikk
- Gjennomførbarhet

Adkomst til eksisterende eiendommer: Flere grunneiere, særlig eierne av gnbr. 52/215, 52/25, 52/670 og 52/671, har påpekt at planforslaget vil redusere eller avskjære dagens kjørbare adkomst fra Osestølvegen. Det er krevd at eksisterende eller tilsvarende helårsadkomst sikres gjennom reguleringsplanen.

Flomsikring og flytting av bekk: Flere merknader mener at den foreslåtte bekketraséen og flomsikringen flytter belastning, risiko og arealbehov over på naboeiendommer. Det er stilt spørsmål ved om løsningen er i samsvar med områdereguleringen og om konsekvensene for tilgrensende eiendommer er godt nok utredet.

Parkeringsanleggets størrelse: Det er reist kritikk mot størrelsen på parkeringsanlegget. Flere naboer mener anlegget går langt utover behovet til den planlagte fritidsbebyggelsen og i realiteten fungerer som et parkeringsanlegg for hele sentrum. Flere har også stilt spørsmål ved hjemmelen for salg og utleie av parkeringsplasser.

Trafikk og trafikksikkerhet: Innspillene peker på økt interntrafikk, belastning på sentrum, trafikksikkerhet for myke trafikanter, samt konsekvenser for kryss og adkomst til rv. 7. Flere etterlyser en mer helhetlig trafikkvurdering.

Anleggsperiode: Flere naboer har uttrykt bekymring for støy, støv, massetransport, pigging, knusing og framkommelighet i anleggsperioden. Det er bedt om tydelige krav til riggplan, trafikkavvikling og varsling av berørte.

Gjennomføring på annen manns grunn: Flere grunneiere motsetter seg at planløsninger legges over eiendommer som planfremmer ikke disponerer. Det pekes på manglende avtaler og usikkerhet knyttet til planens faktiske gjennomførbarhet.

Øvrige tema: Det er også kommet merknader om vannforsyning, avløpskapasitet, brannsikkerhet, byggehøyder, landskapsvirkninger, utsikt, skiløyper, lekearealer og privatrettslige rettigheter som servitutter (se under), vegretter og parkeringsrettigheter.

Samlet vurderer rådmannen at flere av naboenes merknader har påvist forhold som bør avklares eller justeres før endelig vedtak, særlig knyttet til parkering, adkomst og gjennomførbarhet, mens øvrige forhold i stor grad kan håndteres gjennom byggesak eller ligger innenfor privatrettslige avtaler mellom partene. Kort oppsummert mener rådmannen parkeringsanlegget bør begrenses til det parkeringsbehovet som følger av den planlagte fritidsbebyggelsen, og legger vekt på merknader som peker på at anlegget fremstår større enn det utbyggingen alene tilsier.

Når det gjelder adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215, vurderer rådmannen at merknadene avdekker en reell usikkerhet knyttet til planens gjennomførbarhet. Det anbefales derfor at tilfredsstillende adkomst sikres gjennom reguleringsplanen før sluttbehandling. https://hdnett-my.sharepoint.com/personal/mark_o_hare_hol_kommune_no/Documents/Microsoft%20Copilot%20Chat-filer/R%C3%A5dmannens%20vurdering%20av%20alle%20innkomne%20merknader%20fra%202021%20og%202026.pdfFor flomsikring og bekketrasé vurderer rådmannen at løsningen må

være faglig forsvarlig og gjennomførbar, og at planen ikke bør baseres på bruk av annen manns grunn uten at nødvendige forhold er tilstrekkelig avklart.

Flere merknader om trafikk, trafikksikkerhet og kryssløsning ved rv. 7 er vurdert, men rådmannen legger betydelig vekt på at SVV har trukket sin innsigelse. Innspill om støy, støv, anleggstrafikk og framkommelighet i byggeperioden vurderes i stor grad ivaretatt gjennom nye krav til anleggsplan, riggområder, arbeidstakerparkering, masselagring og trafikksikkerhet før igangsettingstillatelse kan gis.

Servitutt fra 1916: Planfremmers vedlagt redegjørelse datert 22.10.26 viser til en privatrettslig avtale av 05.12.2024 om sletting av en servitutt fra 1916, som er inngått på bakgrunn av dom i sivil sak av 06.07.2023. Her avtales det også disponering av inntil 20 p-plasser i felles parkeringsanlegg under Karivollen. Merknad er av privatrettslig karakter, men planfremmer nevner at planmaterialet er tilpasset iht. avtalen datert 05.12.24.

Parkeringskapasitet

Planforslaget omfatter inntil 70 fritidsenheter, mens den planlagte p-kjelleren er dimensjonert for om lag 185 biler. Forslag til bestemmelse § 4.7 åpner for at det felles parkeringsanlegget kan betjene tilgrensende eiendommer og fellesanlegg i Ustaoset sentrum, samt benyttes til utleie eller salg av parkeringsplasser til omkringliggende fritidsbebyggelse.

Planfremmer mener at parkeringsanlegget ikke bør begrenses til parkeringsbehovet som følger av den planlagte utbyggingen. Det vises til at kravet om 1,2 parkeringsplasser per boenhet i områdereguleringen er et minimumskrav og ikke en øvre kapasitetsgrense. Etter planfremmers syn vil et større parkeringsanlegg gi samfunnsmessige gevinster gjennom samlokalisering av parkering, reduksjon av bakkeparkering, frigjøring av sentrumsarealer, bedre trafikkavvikling og enklere snørydding. Anlegget beskrives som en langsiktig fellesløsning for både nye og eksisterende fritidsbebyggelse, samt øvrige parkeringsbehov i Ustaoset sentrum.

Planfremmer viser videre til et dokumentert parkeringsbehov utover minimumskravet. Dette begrunnes blant annet med en privat avtale som forutsetter opparbeidelse av 20 parkeringsplasser til naboeiendom, om lag 40 eksterne interessenter som har meldt interesse for kjøp av parkeringsplasser, samt forventninger om at enkelte kjøpere av nye fritidsleiligheter vil etterspørre mer enn én parkeringsplass per enhet. Det vises også til at kommunens generelle parkeringsnorm for fritidsboliger normalt legger til grunn to parkeringsplasser per enhet der reguleringsplan ikke fastsetter noe annet.

Flere av de innkomne merknadene stiller spørsmål ved behovet for et parkeringsanlegg på om lag 185 plasser. Det anføres at kapasiteten langt overstiger behovet som utløses av den planlagte utbyggingen, og flere naboer mener anlegget i realiteten fremstår som et sentralt parkeringsanlegg for Ustaoset. Det er videre vist til at salg og utleie av

parkeringsplasser til eksterne brukere har karakter av næringsvirksomhet og mangler tilstrekkelig forankring i områdereguleringen. Flere merknader uttrykker også bekymring for økt interntrafikk og endret kjøremønster som følge av et så stort parkeringsanlegg.

Rådmannen viser til at en sentral forutsetning for områdereguleringen fra 2013 var at parkeringsdekningen for konsentrert fritidsbebyggelse i felt FK4 og FK5 skulle være 1,2 parkeringsplasser per boenhet. Parkeringsdekningen var forutsatt å dekke både eieres og gjesters parkeringsbehov. Selv om bestemmelsen angir et minimumskrav, var dette parkeringsnivået en del av de planfaglige forutsetningene som lå til grunn for vurderingen av områdets utbyggingsomfang og trafikale konsekvenser.

Rådmannen viser videre til at planforslaget ikke stiller krav om at fritidsenhetene må være oppført før parkeringsanlegget kan tas i bruk. Ved senere byggesaksbehandling vil kommunens rolle være begrenset til å kontrollere at reguleringsplanens parkeringskrav er oppfylt. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å regulere eller følge opp hvem som senere skal eie, leie eller disponere overskytende parkeringsplasser. Kommunen vil derfor ikke kunne føre kontroll med at slike plasser benyttes av de brukergruppene planfremmer legger til grunn.

Etter rådmannens vurdering bør parkeringsanlegget dimensjoneres ut fra parkeringsbehovet som følger av den planlagte fritidsbebyggelsen og de forutsetningene som lå til grunn ved vedtaket av områdereguleringen i 2013. Når planforslaget samtidig åpner for salg og utleie av parkeringsplasser til eksterne brukere, vil et anlegg med kapasitet for om lag 185 biler i praksis kunne få en funksjon som går vesentlig utover å betjene den planlagte fritidsbebyggelsen. Rådmannen kan ikke se at en slik utvidet funksjon er tilstrekkelig utredet eller forankret i overordnet plan. Derfor anbefales det at parkeringskapasiteten reduseres slik at den står i et rimelig forhold til behovet som utløses av planforslaget.

Rådmannen derfor anbefaler i sin innstilling at bestemmelse pkt. § 4.7 endres til:
'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~~. Det skal opparbeides minst én parkeringsplass per boenhet og minst 14 felles gjesteparkeringsplasser.'

<u>Adkomst til naboeiendommer gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215</u>
Flere grunneiere, særlig eierne av gnbr. 52/215, 52/25, 52/670 og 52/671, har påpekt at planforslaget vil redusere eller avskjære dagens kjørbare adkomst fra Osestølvegen. Det

er krevd at eksisterende eller tilsvarende helårsadkomst sikres gjennom reguleringsplanen.

Som nevnt var det nødvendig med en begrenset høring fordi planområdet etter offentlig ettersyn ble utvidet som følge av flomsikring langs bekken. Planforslaget omfatter dermed arealer på annen manns grunn som ikke inngikk i det tidligere varslede planområdet (figur 1). Det vises samtidig til nylige fradeling fra tidligere gnbr. 52/25, og nå tinglyste veirettigheter (september 2026) knyttet til nye eiendommer gnbr. 52/670 og 52/671 (figur 2 og 3). Tinglysning fra Statens kartverket datert 28.09.26 sier at gnbr. 52/671 «har rett til å bruke vei» ihht. tegning på gnbr.52/670 (se figur 2 under).



Fig. 1. Utvidelsen

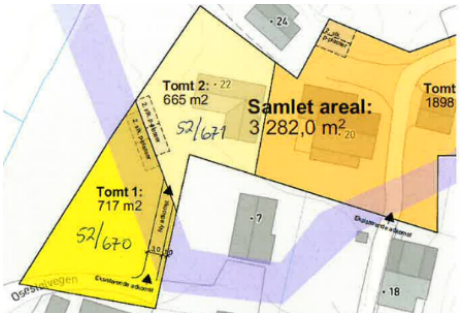


Fig. 2. Gnbr. 52/670 - 671



Fig. 3. Kommunekart

I redegjørelse datert 22.10.26 ber planfremmer kommunen redegjøre for hvilket adkomstgrunnlag som ble lagt til grunn ved fradelingen. Planfremmer anfører også at eier av gnbr. 52/535 ikke mottok nabovarsel. Elements sak 2026/812 viser imidlertid at Ustaoset Fjellandsby AS mottok nabovarsel fra Osheim Gaard AS den 22.09.25 og varsel om oppmålingsforretning fra Hol kommune den 16.06.26. Kommunens dokumentasjon bekrefter at sistnevnte varsel ble «åpnet av mottaker».

I samsvar med pbl. § 27-4 ble fradelingen behandlet med utgangspunkt i at de nye eiendommene har adkomst via eksisterende tilknytning til Osestølvegen. Rådmannen vurderer at det foreligger uavklarte forhold knyttet til adkomstrettigheter, samtidig som det fra berørte naboer anføres at de har rett til adkomst via Osestølvegen. Dersom eiendommers lovlige adkomst skulle bli bortfalt eller vesentlig begrenset, kan dette potensielt gi grunnlag for vurdering av et eventuelt erstatningskrav rettet mot kommunen eller andre ansvarlige parter.

Kommunen må ta høyde for at berørte eiendommer kan ha eksisterende eller fremtidige adkomstrettigheter som må ivaretas. Når planforslaget innebærer at en adkomst reguleres bort, bør det legges til rette for en alternativ adkomstløsning. Dette er bakgrunnen for rådmannens innstilling punkt 1. Avklaring av privatrettslige rettigheter faller utenfor planbehandlingen og må håndteres av de berørte partene.

<u>Forhold til områderegulering fra 2013</u>

Det vises til planfremmers svar på innkomne merknader fra begrenset høring, vedlagt notat datert 03.06.26. Planfremmer argumenterer blant annet at:

1. *Helårs biladkomst til gnbr. 52/215 og tidligere gnbr. 52/25 fra Karivollen er ikke en forutsetning i områdereguleringsplan da den viser adkomst til FK3 fra øst.*
2. *Den delen av tidligere gnbr. 52/25 som berøres av bekk/friområde inngår i områdereguleringens FRI1, som forutsetter trasé for bekk.*
3. *Flomsikring er også en forutsetning for utbygging av FK3.*

Pbl. § 12-3 legger til grunn at detaljregulering skal følge opp hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Det er korrekt at områdereguleringen fra 2013 åpner for en permanent løsning for bekkedraget gjennom friområdet FRI1. FRI1 omfatter imidlertid et omfattende areal som strekker seg langt mot nord (se figur 4, FRI1 vist med rød stripetelinje). Det er videre korrekt at områdereguleringen viser avkjørselspiler fra Nysestølvegen i øst, med eksisterende veg som krysser deler av FRI1 (se figur 5 under). Områdereguleringen viser også eksisterende vegforbindelse fra Osestølvegen i vest gjennom FRI1 til gnbr. 52/215 (se igjen figur 5).

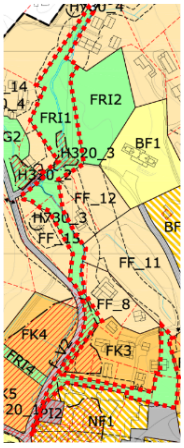


Fig. 4. FRI1

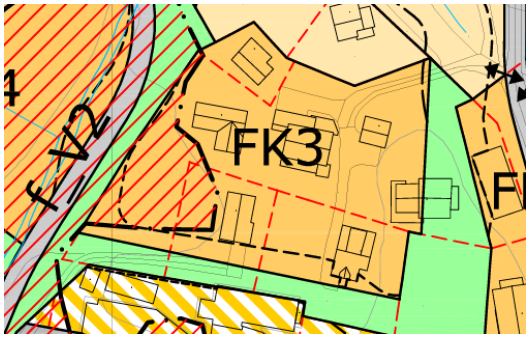


Fig. 5. FK3. områdeplan utklipp


Fig. 6. Illustrasjonsplan utklipp

At en detaljregulering skal følge opp hovedtrekk og rammer som er fastsatt i områdereguleringen, gir et visst handlingsrom ved valg av konkret løsning. I den forbindelse vises det til planfremmers illustrasjonsplan som ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2021 (figur 6 over), hvor det var lagt til grunn en broløsning fra Osestølvegen til FK3 (dvs. over til gnbr. 52/25, og med en vei videre til gnbr. 52/215). Etter rådmannens vurdering er det derfor ikke det prinsipielle samsvaret med områdereguleringen som er avgjørende i denne saken, men om den konkrete løsningen som nå foreslås har tilstrekkelig grad av gjennomførbarhet.

Den foreslåtte flomsikringsløsningen forutsetter bruk av arealer som forslagstiller ikke disponerer, samtidig som adkomstløsningen til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 ikke er nærmere avklart. Rådmannen mener derfor igjen at disse forholdene må avklares før planen kan vedtas, og dette er bakgrunnen for rådmannens innstilling punkt 1.

Rådmannens innstilling pkt. 1 - adkomst til eksisterende tomter

Flere grunneiere motsetter seg at planløsninger legges over eiendommer som planfremmer ikke disponerer. Det pekes på manglende avtaler og usikkerhet knyttet til planens faktiske gjennomførbarhet. Når sentrale deler av planløsningen forutsetter bruk av annen manns grunn, samtidig som berørte grunneiere dokumentert motsetter seg dette gjennom innkomne merknader, mener rådmannen at gjennomføringsusikkerheten må tillegges vekt.

Planforslaget vil blokkere dagens adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215. Når planen selv endrer eller avskjærer eksisterende adkomstforhold, er det etter rådmannens vurdering et selvstendig planfaglig hensyn at reguleringsplanen gir tilstrekkelig forutsigbarhet for hvordan tilfredsstillende adkomst skal ivaretas.

Planfremmer nevner i vedlagt notat datert 03.03.26 at de 'ikke er avvisende' til at det etableres en kjørbar gangbro til FK3 fra Osestølvegen senere (se FK3, figur 4 over). En slik løsning er også illustrert i planfremmers flomrapport fra 2020 som ble lagt ut på offentlig ettersyn i 2021 (se figur 5 over). Redegjørelse datert 23.10.26 nevner også at eierne av Karivollen fortsatt er positive til å vurdere en hensiktsmessig løsning.

Rådmannen mener derfor at framtidig adkomst ikke uten videre kan behandles som et rent privatrettslig gjennomføringsspørsmål. Før sluttbehandling bør reguleringsplanen vise en forsvarlig, tilstrekkelig avklart og gjennomførbar adkomstløsning. Rådmannen vurderer at sikring av adkomst til naboeiendommene fra Osestølvegen er et nødvendig, relevant og forholdsmessig tiltak som følge av at planforslaget endrer dagens adkomstforhold. Flomrapport og veiplan må i så fall oppdateres før sluttbehandling.

Rådmannen anbefaler derfor, jf. innstillingen, at ny kjørbar bro fra Osestølvegen til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 sikres gjennom planforslaget. Innstillingen bygger på at en slik løsning tidligere er omtalt av planfremmer, både i flomrapporten som fulgte planforslaget ved offentlig ettersyn i 2021 og i planfremmers uttalelser i juni og oktober 2026. Etter rådmannens vurdering innebærer dette at løsningen ligger innenfor alternativer som allerede har vært vurdert av planfremmer selv.

Rådmannens innstilling endrer ikke kravet om at valgt løsning må være faglig forsvarlig. Som det fremgår av vurdering av innkomne merknader, vil en løsning som overfører eller øker flomrisikoen på naboeiendommer som utgangspunkt ikke oppfylle formålet bak TEK17 § 7-2. Med bakgrunn i brev fra NVE datert 28.10.26 vurderer rådmannen at en endring av flomløsningen må sendes på begrenset høring før eventuell sluttbehandling.

Evt. alternativ innstilling – adkomst til eksisterende tomter

Som et alternativ kan utvalget kreve at bekketraséen med tilhørende erosjonssikring flyttes lenger inn på gnbr. 52/535 slik at fremtidig adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 kan opprettholdes uten avhengighet av rådighet over tilgrensende eiendom.

Planfremmer må da revidere planforslaget, oppdatere flomrapport og veiplan, samt dokumentere at adkomstløsningen er teknisk og juridisk gjennomførbar. En slik endring må nødvendigvis sendes på begrenset høring før evt. sluttbehandling. Et evt. alternativ innstilling i denne saken i et slik tilfelle kan være:

- *Adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 skal opprettholdes. Bekketrasé med tilhørende erosjonssikring skal derfor flyttes tilstrekkelig inn på gnbr. 52/535 slik at nødvendig adkomst kan etableres innenfor reguleringsplanen. Planforslaget skal revideres med oppdatert flomfaglig dokumentasjon og veiplan, og oversendes NVE for begrenset høring før sluttbehandling*

Inkludering av av gnbr. 52/40, ved rv.7

Kort oppsummert har eier av gnbr. 52/40 gjennom hele planprosessen vært opptatt av vern om egen eiendom, opprettholdelse av eksisterende adkomstforhold og vist til usikkerhet knyttet til gjennomføringen av kryssløsningen ved rv. 7. Eieren ønsker ikke at det etableres vegløsninger over egen eiendom uten samtykke, har motsatt seg økt trafikk over eiendommen og har ved flere anledninger bedt om at arealet tas ut av planområdet.

Inkludering av deler av gnbr. 52/40 ved kryssområdet har vært vurdert flere ganger i planprosessen. Ved 1. gangs behandling ble arealet tatt ut av planområdet etter vedtak i UPU, mens det ved den politiske behandlingen i mars 2026 ble tatt inn igjen som del av den foreslåtte kryssløsningen.

Det vises til rådmannens vurderinger ved 1. gangs behandling, hvor det ble lagt til grunn at det forelå en viss usikkerhet knyttet til planens gjennomførbarhet som følge av grunneiers motforestillinger, men at risikoen for å oppnå nødvendige privatrettslige avtaler i utgangspunktet ligger hos utbygger. Rådmannen vurderer samtidig at situasjonen for gnbr. 52/40 skiller seg fra gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 som er vurdert over, ettersom planforslaget ikke avskjærer dagens adkomst til eiendommen.

Etter pbl. § 12-5 vurderer rådmannen fortsatt at kryssområdet ved Osestølvegen må inngå i planområdet for å sikre en helhetlig og gjennomførbar løsning, herunder tilfredsstillende adkomst til gnbr. 52/40. Selv om eier av gnbr. 52/40 har bedt om at arealet tas ut av planen, vurderes dette ikke som hensiktsmessig. Eventuell usikkerhet knyttet til nødvendige avtaler mellom utbygger, SVV og berørte grunneiere er av privatrettslig karakter, og risikoen for å oppnå slike avtaler ligger hos utbygger.

Trafikk i permanent fase

Det vises til vedlagt trafikknotat datert 09.06.26, utarbeidet i forkant av dialogmøte med SVV. Da SVV trakk innsigelsen i brev av 16.09.26, presiserte de at det fortsatt gjenstår avklaringer knyttet til detaljprosjektering, tekniske løsninger og gjennomføring av tiltak. Notatet bygger på at 25 % av de 160 eks. og planlagte fritidsenhetene som benytter Osestølvegen er i bruk i en gjennomsnittlig helg, og at 25 % av døgntrafikken ankommer innenfor samme time. Rådmannen vurdere at forutsetningene bak beregningen av

døgntrafikken er vanskelig å etterprøve, men legger vekt på at SVV har trukket innsigelsen.

Adkomst og trafikk i anleggsfasen

Flere av de innkomne merknadene uttrykker bekymring for trafikkbelastning, parkeringsomfang og samlet aktivitetsnivå. Flere av de innkomne merknadene har også pekt på belastningen i anleggsperioden. Etter dialog med administrasjonen, har planfremmer innarbeidet et nytt punkt 3.6 i vedlagte bestemmelser med krav om dokumentasjon av riggområder, arbeidstakerparkering, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker, kjøremønster for anleggstrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter før igangsettingstillatelse kan gis. Dette endrer ikke tiltakshavers plikt til å sikre at berørte eiendommer til enhver tid har tilfredsstillende adkomst.

Samlet vurdering

Saken behandles nå etter offentlig ettersyn i 2021 og begrenset høring i 2026. Innkomne merknader fra naboer og grunneiere har i stor grad vært knyttet til parkeringsomfang, trafikk, flomsikring, bruk av annen manns grunn og framtidig adkomst til berørte eiendommer. Rådmannen vurderer at flere av de foreslåtte endringene har sin bakgrunn i disse innspillene.

Når det gjelder parkering, mener rådmannen at det foreslåtte parkeringsanlegget på om lag 185 plasser er vesentlig større enn det parkeringsbehovet som følger av planforslagets maksimale utbygging på 70 fritidsenheter. Innkomne merknader har pekt på at anlegget fremstår som et selvstendig parkeringsanlegg for sentrum snarere enn parkering som primært skal betjene ny bebyggelse. Rådmannen anbefaler derfor at bestemmelsene i større grad knyttes til parkeringsforutsetningene som lå til grunn for områdereguleringen fra 2013, jf. rådmannens innstilling.

Flere merknader har videre påpekt at den foreslåtte flomsikringsløsningen berører arealer utenfor planfremmers rådighet og samtidig påvirker dagens adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215. Etter rådmannens vurdering er dette ikke bare et privatrettslig spørsmål, men også et planfaglig forhold som har betydning for planens gjennomførbarhet. Før evt. sluttbehandling bør det derfor foreligge en tilstrekkelig avklart og gjennomførbar adkomstløsning.

For forhold knyttet til kryssområdet ved rv. 7, trafikkavvikling og gnbr. 52/40 legger rådmannen vekt på at SVV har trukket innsigelsen. Selv om det fortsatt knytter seg usikkerhet til den praktiske gjennomføringen og nødvendige avtaler med berørte grunneiere, vurderes dette som risiko som i hovedsak ligger hos utbygger.

Innsigelsene til planforslaget er nå trukket. Samlet mener rådmannen at planforslaget kan videreføres, men at parkeringsløsning, adkomst og gjennomførbarhet må avklares

nærmere gjennom de endringene som følger av innstillingen. Dette er nødvendig for å sikre at planen ivaretar både intensjonene i områdereguleringen og de forhold som er påpekt gjennom høringsinnspillene.

Videre saksgang

Dersom rådmannens innstilling punkt 1 vedtas, vil den videre behandlingen av plansaken innebære at saken sendes på begrenset høring til berørte parter samt NVE. Administrasjonen vurderer at det ikke er behov for en lang høringsperiode, og legger til grunn at en høringsfrist på 2–3 uker vil være tilstrekkelig for å innhente nødvendige uttalelser.

Administrasjonen har forståelse for ønsket om rask fremdrift i saken. Samtidig er det nødvendig å gjennomføre høring av berørte parter og NVE for å sikre et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag dersom rådmannens innstilling vedtas. Administrasjonen vil arbeide for å legge saken frem til sluttbehandling så raskt som mulig etter at høringsuttalelsene er mottatt og vurdert.