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

Utleggelse til offentlig ettersyn: 21.08.2021 – 04.10.2021
Begrenset høring: 25.04.2026 – 23.05.2026
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)
23.04.2026 (revisjon 2 justert etter sak 23/2026 i møte den 12.03.2026)
23.10.2026 (revisjon 3 justert etter begrenset høring)

§ 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_KV2, f_KV3, o_KV4
Annen veggrunn tekniske anlegg, o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3
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

§ 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 overvannsystem 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 m^3 for å håndtere overvann lokalt på tomta. I tillegg skal det etableres ett magasin på minst 100 m^3 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 ledningsnettet.

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.

§ 3.3 Ledningsnett – vann og avløp (PBL § 12-7 nr. 4)
Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende avløp gjennom planområdet.
Vannforsyning og brannvann skal etableres som privat 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.

§ 3.6 Anleggsplass
Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres en plan for plassering av riggområder, inkludert parkering for arbeiderne på anlegget, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med atkomst og parkering, støy- og luftforurensningsforhold, kjøremønster for anleggstrafikk og vurdering av trafikksikkerheten for myke trafikanter.

§ 3.7 Anleggstrafikk
Anleggstrafikk tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07:00-19:00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie). Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen) og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

§ 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.

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 trematerialer, skifer eller gras/sedumtak.

Eventuelle felleshus, uthus og anneks/gapahuk skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til materialbruk, utforming og fargevalg. Lysplan skal følge søknad om tiltak og dokumentere belysningens plassering, høyde, styrke, retning og karakter.

§ 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.
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 skyggevirkninger
- Støynivå må ikke overstige 55 dBA

Det skal også 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 kjørbar 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 veigrunn som grøft og skråning som tilhører veianlegget. Veigrunnen skal tildekkes med stedegen vegetasjon.

§ 5.3 Offentlig veg, o_KV4

Området o_KV4 er avsatt til offentlig vei ift. krav til kryssutbedring.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3

Området o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3 er avsatt til offentlig annen veigrunn tekniske anlegg ift. krav til kryssutbedring.

§ 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.

§ 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 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

§8.1 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.

§ 8.2 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 etableres 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 byggteknisk forskrift.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger på FBK4 og FBK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg, kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3, samt overvannstiltak OVT1 og OVT2.

Før det kan gis brukstillatelse for parkeringshus under bakken innenfor FBK4 og FBK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3, samt overvannstiltak OVT1 og OVT2.

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

Det skal vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse. Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger skal det være etablert vann- og avløpsløsninger, inkludert slukkevann, med dokumentert tilstrekkelig kapasitet for det antall enheter som tas i bruk.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger må planer for privat vannforsyning være godkjent av Mattilsynet.

§ 10.2 Krav til kryssutbedring

Før det kan gis brukstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må kryss/adkomst fra Rv7 i sentrum være opparbeidet:
• Parkeringshus under bakken
• Nye fritidsboliger

Krav til utbedring gjelder kryss f_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen. Krysset 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, frisikt og stigningsforhold.

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

Før det kan gis igangsettingstillatelse 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

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:
• Nye fritidsboliger
• Kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3
• Overvannstiltak OVT1 og OVT2.

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.