Outlook

Re: Karivollen - tilbakemelding SVV fra møter før sommeren

Fra Jørgen Sikkeland <jorgen@b16.no>
Dato fr. 23.10.2026 14:30
Til Mark O'Hare <mark.o.hare@hol.kommune.no>
Kopi Kamilla Holberg Mjøsund <kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no>; Thormod Sikkeland <thormod@b16.no>; Tommy Schierning <tommy@credentus.no>

1 vedlegg (78 kB)
Reguleringsbestemmelser datert 23.10.2026 (revidert etter begrenset høring)_UF.docx;

Ekstern avsender.

Hei Mark,

Planfremmer viser til kommunens tilbakemeldinger av 21.09.2026 og 15.10.2026 samt forslag til reviderte reguleringsbestemmelser. Vi oversender vår versjon av bestemmelsene til annengangsbehandling i UPU 05.11.2026, med oppgitt skrivefrist 30.10.2026.

Vi har følgende merknader til kommunens forslag. De øvrige bestemmelsene videreføres som i vedlagte versjon.

Vann og avløp, anleggsplass og belysning

Vann- og avløpsbestemmelser – §§ 3.3 og 10.1

Planfremmer aksepterer de foreslåtte endringene med mindre justeringer, men anmoder kommunen om å ikke fjerne muligheten til fellesanlegg. Kommunen har tidligere ønsket en samlet vannforsyningsløsning for Ustaoset, men legger nå til grunn at vannforsyningen til Karivollen etableres som privat anlegg.

Ny fritidsbebyggelse skal ha tilfredsstillende avløpsløsning. Vannforsyning, herunder slokkevann, skal dimensjoneres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

Nødvendig godkjenning fra Mattilsynet forutsettes innhentet før igangsettingstillatelse for fritidsboliger.

Anleggsplass og anleggstrafikk – §§ 3.6 og 3.7

Planfremmer aksepterer bestemmelsene om rigg- og anleggsplan, anleggstrafikk, trafikksikkerhet og arbeidstider. Dette er relevante og normale krav ved gjennomføring av et større byggeprosjekt i sentrum selv om det er uvanlig å legge inn som reguleringsbestemmelse.

Lysplan – § 4.6

Planfremmer aksepterer kravet om lysplan ved søknad om tiltak.

Adkomst til gnr./bnr. 52/670, 52/671 og 52/215

Planfremmer bestrider at det foreligger dokumentert rett til kjøreveg over gnr./bnr. 52/535 for de nevnte eiendommene. Områdereguleringens § 4.16 åpner for fradeling i FK3, men kommunen må likevel påse at lovlig atkomst er sikret ved opprettelse av eiendom til bebyggelse, jf. pbl. § 27-4. Vi ber kommunen redegjøre for hvilken atkomst og hvilket rettsgrunnlag som ble lagt til grunn ved fradeling av 52/670 og 52/671. Eier av 52/535 mottok heller ikke nabovarsel om delingene.

Vi bestrider ikke at utbyggingen av Karivollen kan påvirke en faktisk benyttet atkomst. Det avgjør imidlertid ikke om denne atkomsten er rettslig sikret, eller om Karivollen må etablere en permanent erstatningsvei. Kommunen har selv opplyst at områdereguleringen fra 2013 forutsatte atkomst til FK3 fra Nyestølvegen, ikke permanent kjørevei fra Osestølvegen gjennom friområdet. Områdereguleringens § 9.2 krever detaljregulering og åpner uttrykkelig for å regulere FK3 og FK4/FK5 hver for seg. Etter § 9.3 skal atkomst og interne veier avklares for hvert delområde. Permanent atkomst til FK3 bør derfor løses gjennom detaljregulering av FK3, ikke gjøres til et nytt gjennomføringsvilkår for Karivollen.

Eierne av Karivollen er fortsatt positive til å vurdere en hensiktsmessig løsning. Dette innebærer ingen erkjennelse av veirett over 52/535 eller ansvar for FK3s atkomstforhold.

Bekkeløpet

Bekkeløpet er allerede justert etter førstegangsbehandlingen og prosessen med NVEs innsigelse. HydraTeams reviderte flomrapport av 11.06.2025 dokumenterer en samordnet løsning med bekkeløp, erosjonssikring, terrengheving og sommervei.

NVE trakk sin innsigelse og ga 04.05.2026 positiv tilbakemelding på oppfølgingen av flombestemmelsene. NVE har ikke dermed vurdert en alternativ bekketrasé for videreføring av kjørevei til FK3. At NVE ikke har bundet en eksakt linjeføring, er ikke dokumentasjon på at en annen løsning er flomsikker. Planfremmer kan ikke se at kommunen har begrunnet behovet for å endre den foreliggende flomsikringsløsningen eller dokumentert gjennomførbarheten til slik endring.

Parkeringsbestemmelser – § 4.7

Planfremmer aksepterer ikke forslaget om maksimalt 84 parkeringsplasser og ber om at § 4.7 videreføres uten maksimumsbegrensning, slik bestemmelsen forelå ved begrenset høring våren 2026.

Områdereguleringens § 4.7 fastslår at parkering i Ustaoset sentrum skal samlokaliseres i fellesanlegg for FK1–FK6, og åpner for felles parkering under bakken (gjelder også FF_5 der parkeringsanlegg allerede er bygget). Kravet om 1,2 plasser per boenhet i konsentrert fritidsbebyggelse er et minimumskrav, ikke en samlet kapasitetsgrense.

Planfremmer har gjennom hele prosessen redegjort for samfunnsnytten av et større parkeringsanlegg under terreng. Dette kan avlaste eksisterende bakkeparkering, frigjøre knappe sentrumsarealer, bedre trafikkavvikling og framkommelighet samt forenkle snørydding. Anlegget er ikke bare parkering for nye leiligheter, men en langsiktig fellesløsning for eksisterende fritidsbebyggelse og Ustaoset sentrum.

Et parkeringsbehov ut over Karivollen-prosjektets minimumskrav er konkret dokumentert:

- Avtalen om sletting av servitutt av 05.12.2024 forplikter prosjektet til 14 parkeringsplasser til naboeiendom. Opsjonen på ytterligere seks plasser er tiltrådt. Samtlige 20 plasser er dokumentert for kommunen.
- Om lag 40 eksterne interessenter står på interesseliste for kjøp av p-plasser etter begrenset lokal annonsering. Dette er etterspørsel fra i hovedsak etablerte fritidsboligeiere på Ustaoset.
- Flere kjøpere av nye fritidsleiligheter på Karivollen vil etter vanlig bruk kunne ønske mer enn én parkeringsplass. Også kommunens generelle norm for nye fritidsboliger opererer med to parkeringsplasser der særskilt regulering ikke fastsetter noe annet.

Naturmangfoldloven § 8 – kunnskapsgrunnlaget og hensynet til villrein

Planfremmer er innforstått med at kommunen må ha et tilstrekkelig og oppdatert kunnskapsgrunnlag ved planvedtaket. Rapporten «Vurdering av samlet belastning for villrein av ny kommuneplan for Hol» fra 2025 forelå imidlertid allerede ved UPUs behandling 12.03.2026. Planfremmer kan ikke se at det etter denne behandlingen er presentert ny, konkret kunnskap som begrunner et tak på akkurat 84 parkeringsplasser.

Villreinrapporten peker på at parkeringsplasser kan legge til rette for ferdsel inn i leveområdene. Denne generelle vurderingen skiller imidlertid ikke mellom nye utfartsparkeringer og samlokalisering av biler som allerede parkeres ved eksisterende fritidsboliger. Hovedformålet med de eksterne plassene på Karivollen er det siste. Kommunen har ikke påvist noen konkret sammenheng mellom antall plasser i dette parkeringsanlegget og tilsvarende økning i antall brukere av sti- og løypenettet.

Områdereguleringen for Ustaoset sentrum ligger mer enn én kilometer fra kartlagt leveområde i delområde N5 (Hallingskarvet sør/øst). Karivollen ligger således utenfor nærområde (0-1 km). Ustaoset er et etablert knutepunkt med vei- og jernbanetilknytning. Parkeringsanlegget skal først og fremst samle eksisterende parkering, og kan ikke uten videre likestilles med et nytt utfartsparkeringsanlegg ved villreinområdet.

Det vises også til meklingsprotokollen for Skarveheia av 30.01.2026, der kanalisering av ferdsel av hensyn til villrein ble vurdert som et spørsmål for overordnet planlegging, for eksempel gjennom kommuneplanen eller juridisk bindende sti- og løypeplan. Vi ber om at maksimumsgrensen på 84 plasser tas ut og at vedlagte bestemmelser legges til grunn for UPUs behandling.

Oppsummert

Planfremmer aksepterer kommunens foreslåtte endringer knyttet til vann- og avløpsbestemmelser, anleggsplass, anleggstrafikk og lysplan, med de mindre presiseringer som fremgår av vedlagte reguleringsbestemmelser.

Planfremmer opprettholder derimot sitt standpunkt om at permanent atkomst til eiendommene innenfor FK3 skal løses gjennom den forutsatte detaljreguleringen av dette området, og ikke pålegges detaljreguleringen for Karivollen.

Videre aksepteres ikke en maksimumsbegrensning på 84 parkeringsplasser. Planfremmer mener denne vil være i strid med formålet om samlokalisering av parkering i Ustaoset sentrum og vesentlig redusere samfunnsnytten av planlagt parkeringsanlegg. Planfremmer ønsker med prosjektet Karivollen og bidra til opprusting av Ustaoset sentrum. Opprydding av kaotisk bakkeparkering og kjøremønster i Ustaoset sentrum ved å flytte mer av dagens biler under terreng er et vesentlig bidrag til dette.

Planfremmer ber derfor om at vedlagte forslag til reguleringsbestemmelser legges til grunn for annengangsbehandlingen, og at eventuelle gjenværende uenigheter synliggjøres for UPU i saksframlegget.

Med vennlig hilsen
Jørgen Sikkeland, PhD
jorgen@b16.no
+47 928 938 18

From: Mark O'Hare <mark.o.hare@hol.kommune.no>
Sent: Thursday, October 15, 2026 13:07
To: Jørgen Sikkeland <jorgen@b16.no>
Cc: Kamilla Holberg Mjøsund <kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no>
Subject: Karivollen - tilbakemelding SVV fra møter før sommeren

Hei igjen Jørgen,

Skrivefristen til UPU-møtet i november nærmer seg.

For å legge til rette for et mest mulig omforent forslag til reguleringsbestemmelser ved 2. gangs behandling, ber vi om at følgende endringer innarbeides i planfremmers forslag (se også vedlegg for kommentarer):

Basert på dialog med teknisk etat etter begrenset høring:

- Pkt. 3.3 endres til: *'Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende avløp gjennom planområdet. Vannforsyning og brannvann skal etableres som privat anlegg.'*
- Pkt. 10.1, siste setning, endres til: *'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.*'
- Pkt. 10.1, gis følgende tillegg: *'Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse må planer for privat vannforsyning være godkjent av Mattilsynet.*

Når det gjelder avløp er saken litt kompleks, men ny bebyggelse skal kobles til eksisterende avløp i planområdet og ledes til Ustaoset RA. 70 nye enheter betyr med en pe pr enhet på 4, en økning på 280 pe. I utkast til ny utslippstillatelse for Ustaoset RA er det antydet et rammekrav på 3000 pe. Legges årsrapportene for Ustaoset RA til grunn er gjennomsnittlig maksbelastning i perioden 2022-25 2711pe, samtidig som den i 2023 og 2024 var tett på og over 3000 pe.

Følgende bes tatt ut: «Alternativt kan avløp tilknyttes nytt energikonsept gitt at denne løsningen godkjennes av kommunen v/teknisk etat.» Dersom det på et senere tidspunkt kan dokumenteres at en alternativ teknisk løsning oppfyller gjeldende krav etter plan- og bygningslovgivningen, forurensningsregelverket og øvrig relevant sektorregelverk, kan en slik løsning evt. vurderes gjennom ordinær byggesaksbehandling og nødvendig behandling hos berørte forurensningsmyndigheter. Dersom løsningen innebærer redusert belastning på renseanlegget og ellers tilfredsstiller krav, kan dette inngå i den vurderingen ved byggesak.

At vannforsyningen må være privat begrunnes med kapasitetsutfordringer ved det kommunale vannverket på Ustaoset. Kravet gjelder også eventuell sprinklerforsyning, herunder til parkeringskjeller. Nødvendig dokumentasjon og løsning redegjøres for i byggesaken.

Basert på innkomne merknader, både i 2021 og 2026:

- Følgende innarbeides som nytt pkt. 3.6: '*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.'*
- Følgende innarbeides som nytt pkt. 3.7: *'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).'*
- Pkt. 4.6 gis følgende tillegg: *'Lys plan skal følge søknad om tiltak og dokumentere belysningens plassering, høyde, styrke, retning og karakter.'*

Viser til epost datert 21.09.26. Basert på vurderingene etter naturmangfoldloven, samt at salg, utleie og annen disponering av plasser er forhold av privatrettslig karakter, foreslås følgende endring:

- Pkt. 4.7. siste avsnitt, erstattes med: *'Det er tillatt med maks. 84 parkeringsplasser i garasjeanlegg under bakken.*'

Adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 fra Osestølvegen
Områdereguleringen fra 2013 avklarer hovedstrukturene for området før delområdene detaljreguleres. Etter Pbl. § 12-3 skal detaljregulering som hovedregel følge opp områdereguleringens rammer, med mindre særlige forhold tilsier en annen løsning. Det er riktig, slik dere viser til, at områdereguleringen åpnet for en permanent bekkeløsning innenfor FRI1 og la til grunn adkomst til FK3 fra Nysestølvegen. Det er også riktig at nyere vurderinger kan begrunne avvik fra enkelte forutsetninger i områdereguleringen. Et eksempel er fjerning av rekkefølgekravene knyttet til tiltak langs rv. 7, som ble vurdert særskilt før SVV vegvesen trakk sin innsigelse.

I denne saken innebærer planforslaget at eksisterende adkomst fra Osestølvegen til tidligere del av gnbr. 52/25, nå nylig fradelte gnbr. 52/670 og 52/671, bortfaller. Når planforslaget selv utløser behov for endret adkomstløsning, bør spørsmålet ikke uten videre behandles som et rent privatrettslig gjennomføringsforhold. Planforslaget reiser dermed et planfaglig spørsmål om hvordan framtidig adkomst til berørte eiendommer skal sikres. Dette er et forhold som

UPU bør ta stilling til ved 2. gangs behandling som en del av den samlede avveiingen av planforslagets virkninger og konsekvenser, og basert på samlet innkomne merknader (2021 og 2026).

Dersom UPU mener at adkomst fra Osestølvegen fortsatt bør kunne opprettholdes, må det vurderes om bekketraséen og tilhørende erosjonssikring bør gis en annen plassering eller utforming enn det planforslaget legger opp til. Vi kan ikke se at NVEs behandling knytter aksepten av flomsikringen til bekkens eksakte linjeføring. Det sentrale synes å ha vært forsvarlig håndtering av flomfare og juridisk sikring av nødvendige tiltak gjennom planens bindende dokumenter.

Takk skal du ha.

Med vennlig hilsen

Mark O'Hare
Planlegger
Plan og utvikling
Hol kommune
www.hol.kommune.no
Tlf. 32092188

Fra: Mark O'Hare <mark.o.hare@hol.kommune.no>
Sendt: mandag 21. september 2026 15:14
Til: Jørgen Sikkeland <jorgen@b16.no>
Kopi: Kamilla Holberg Mjøsund <kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no>
Emne: Sv: Karivollen - tilbakemelding SVV fra møter før sommeren

Hei Jørgen,

Siden det ikke lenger foreligger innsigelse til planen, kan planforslaget sluttbehandles og eventuelt vedtas av kommunestyret.

Planen er behandling i UPU 05.11.2026, med skrivefrist 30.10.2026, og som det ble vist til i saksframlegget til ny politisk avklaring 12.03.2026, er det nødvendig å foreta en ny og oppdatert vurdering av planens miljøkonsekvenser. Dette gjelder fordi det er gått mer enn fem år siden planen ble behandlet første gang, og kunnskapsgrunnlaget og relevante miljøhensyn derfor må vurderes på nytt på grunnlag av dagens situasjon.

I denne forbindelse vises det også til reguleringsplanen for felt 14 Geilo fjellandsby og vedlagte vedtak i klagesaken, jf. Statsforvalterens brev datert 11.03.2026. I denne saken ble kommunens vedtak opphevet og saken sendt tilbake til ny behandling fordi begrunnelsen ikke oppfylte kravene etter nml. § 7 og forvaltningsloven (fvl.) § 25. Nml. § 7 innebærer at prinsippene i §§ 8–12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og at det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert. Etter fvl. § 25 må de relevante vurderingene komme tilstrekkelig tydelig frem av begrunnelsen.

På denne bakgrunn mener vi at vurderingene etter nml. §§ 8–12 må inngå som en tydelig og selvstendig del av beslutningsgrunnlaget før Karivollen legges frem til sluttbehandling.

Vi har nå foretatt en **foreløpig** vurdering etter naturmangfoldloven (nml.), med særlig vekt på planens mulige konsekvenser for villrein.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget
For villrein bygger foreløpig vurdering særlig på rapporten «Vurdering av samlet belastning for villrein av ny kommuneplan for Hol» datert 29.04.25, utarbeidet i forbindelse med kommuneplanarbeidet etter innsigelser og behandlet i kommuneplanutvalget 18.06.25. Rapporten analyserer den samlede belastningen ulike utbyggingstiltak kan medføre. Området rundt Ustaoset inngår i influensområdet til delområde N5 Hallingskarvet sør/øst i Nordfjella villreinområde. Delområdet er et viktig vinterbeiteområde med høy verdi, men er allerede sterkt belastet av hytteutbygging, friluftsliv, stier, skiløyper og turistrelatert ferdsel. Det er dokumentert betydelig arealunnvikelse, og delområdet er klassifisert med svært alvorlige konsekvenser for villrein som følge av samlet belastning.

Planforslaget omfatter inntil 70 fritidsenheter og om lag 185 parkeringsplasser. Parkeringskapasiteten går dermed vesentlig utover det som følger av parkeringsbehovet for de planlagte fritidsenhetene. Faggrunnlaget dokumenterer en sammenheng mellom økt tilgjengelighet, ferdsel og belastning på villrein. Selv om det ikke foreligger sikre beregninger av den konkrete ferdselsøkningen som parkeringsanlegget vil medføre, vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig til å legge til grunn at økt parkeringskapasitet og tilgjengelighet kan bidra til økt bruk av eksisterende sti- og løypenett.

Vår foreløpige vurdering er at parkeringskapasitet utover det som er nødvendig for de planlagte fritidsenhetene, ikke er begrunnet i samfunnsmessige hensyn av en slik vekt at dette oppveier risikoen for ytterligere ferdselsbelastning i et allerede sterkt belastet influensområde for villrein. Parkeringsanlegget bør derfor i utgangspunktet begrenses til det omfanget som er nødvendig for den planlagte utbyggingen.

Forslag til reguleringsbestemmelser åpner samtidig for at det i felles parkeringshus kan etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum, samt parkeringsplasser for leie eller salg til omkringliggende eksisterende hyttebebyggelse. Leie og salg av parkeringsplasser, og hvem disse skal disponeres av, vil imidlertid i utgangspunktet være privatrettslige forhold. Det er derfor spørsmål om slike formuleringer gir en planrettslig styring som faktisk sikrer at den overskytende parkeringskapasiteten benyttes til de angitte formålene.

Med utgangspunkt i maksimalt 70 fritidsenheter er det beregnet et parkeringsbehov på 84 plasser. Planforslaget åpner for om lag 185 plasser, dvs. 101 parkeringsplasser utover dette behovet. Vi ber derfor om at planfremmer redegjør nærmere for og dokumenterer behovet for disse 101 plassene, herunder hvilket konkret behov de skal dekke, og hvilken samfunnsmessig begrunnelse som foreligger for den økte parkeringskapasiteten.

Vi ber derfor om at redegjørelsen oversendes i god tid før skrivefristen.

Takk skal du ha.

Med vennlig hilsen

Mark O'Hare
Planlegger
Plan og utvikling
Hol kommune
www.hol.kommune.no
Tlf. 32092188

Fra: Jørgen Sikkeland <jorgen@b16.no>
Sendt: fredag, 18. september 2026 14:24

Til: Mark O'Hare <mark.o.hare@hol.kommune.no>
Kopi: Kamilla Holberg Mjøsund <kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no>; Tommy Schierning <tommy@credentus.no>; Thormod Sikkeland <thormod@b16.no>
Emne: Re: Karivollen - tilbakemelding SVV fra møter før sommeren

Ekstern avsender.

Takk for oversendt, Mark

Vi regner med at planen kan gå til annengangsbehandling ved neste planmøte innenfor skrivefrist.

Med vennlig hilsen
Jørgen Sikkeland, PhD
jorgen@b16.no
+47 928 938 18

From: Mark O'Hare <mark.o.hare@hol.kommune.no>
Sent: Friday, September 18, 2026 14:20
To: Jørgen Sikkeland <jorgen@b16.no>
Cc: Kamilla Holberg Mjøsund <kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no>; Tommy Schierning <tommy@credentus.no>; Thormod Sikkeland <thormod@b16.no>
Subject: Sv: Karivollen - tilbakemelding SVV fra møter før sommeren

Hei Jørgen,

Se vedlagt. For ordens skyld vedlegges også kommunens brev til SVV datert 15.09.26, sendt etter samtale med Valentina på mandag.

Takk skal du ha, og god helg.

Med vennlig hilsen

Mark O'Hare
Planlegger
Plan og utvikling
Hol kommune
www.hol.kommune.no
Tlf. 32092188

Fra: Jørgen Sikkeland <jorgen@b16.no>
Sendt: fredag 18. september 2026 12:48
Til: Mark O'Hare <mark.o.hare@hol.kommune.no>
Kopi: Kamilla Holberg Mjøsund <kamilla.holberg.mjosund@hol.kommune.no>; Tommy Schierning <tommy@credentus.no>; Thormod Sikkeland <thormod@b16.no>
Emne: Re: Karivollen - tilbakemelding SVV fra møter før sommeren

Ekstern avsender.

Hei Mark,

Til orientering: Ustaoset Fjellandsby ved Tommy Schierning var i dag i kontakt med SVV ved Valentina. Tilbakemelding av at SVV har til hensikt i dag sende et brev der de trekker innsigelsen.

Om vi ikke er på kopi til et slikt brev, ber vi om at dette videresendes fra kommunen siden innsyn i kommunens postliste kan ta litt tid.

Takk og god helg.

Med vennlig hilsen
Jørgen Sikkeland, PhD
jorgen@b16.no
+47 928 938 18