# Rådmannens vurdering av innkomne merknader, begrenset høring i 2026, og fra offentlig ettersyn i 2021

**Begrenset høring i 2026, og etterfølgende dialogen**

Etter behandling i UPU den 12.03.26 lå planforslaget ute til begrenset høring i perioden 25.04.26–23.05.26. Det kom inn 12 merknader. Alle merknadene er sammenfattet og kommentert av administrasjonen nedenfor, og planfremmers kommentarer til disse (datert 03.06.26) følger vedlagt saken.

Administrasjonens kommentarer nedenfor må sees i sammenheng med hoved saksframlegg, herunder anbefaling om å sikre adkomst til berørte eiendommer og begrense parkering. UPU også vedtok i mars 2026 å fjerne flere rekkefølgekrav angående tiltak langs rv.7, og SVV trakk sin innsigelse 18.09.26.

| *Avsender* | *Rådmannens kommentar* |
|---|---|
| **1. NVE, 04.05.26**<br>a) Viser til at innsigelsen ble trukket 24.06.25. Kommunen har fulgt NVEs anbefalte justeringer av rekkefølgekrav.<br>b) Minner om råd om sikring og beredskap og kommunens ansvar for flom, overvann, vassdrag og naturfare. | a) Notert.<br>b) Rådmannens innstilling endrer ikke at løsningen må være faglig forsvarlig. En permanent flomsikring må etableres i henhold til TEK 17 §7.2 og dette er noe som redegjøres for senere ved byggesak. |
| **2. Statens vegvesen (SVV), brev 26.05.26**<br>a) Er positiv til at tilknytningen til rv. 7 nå inngår i planområdet, men mener løsningen må detaljeres bedre og dokumentere trafikksikkerhet, kapasitet og trafikkavvikling.<br>b) Ber om tydeligere sammenheng mellom utbygging og tiltak på rv.7, som krever gjennomføringsavtale. | a) Brevet dannet grunnlag til et dialogmøte i juni 2026. SVV har senere trukket innsigelsen den 18.09.26.<br>b) Det legges til grunn at nødvendige tiltak og gjennomføringsavtale avklares i tråd med vegeiers krav. Dette er en privatrettslig avtale mellom planfremmer og SVV, evt. også berørte eiendommer, og ikke kommunen. |
| **3. Eier av gnbr. 52/40, 28.04.26**<br>a) Eier Osestølvegen 4 opplyser at eiendommen berøres av planlagt adkomst (til rv.7) over deres tomt.<br>b) Ønsker ikke økt trafikk eller å godta den planlagte adkomstvegen over eiendommen. | a) Merknaden underbygger usikkerheten knyttet til gjennomføring av vegløsninger over annen manns grunn. Evt. privatrettslige avtaler må planfremmer avklare med grunneier.<br>b) Planen må sikre en gjennomførbar løsning. Inklusjon av gnbr. 52/40 er redegjort for i hoved saksframlegg. |

| | |
|---|---|
| **4. Eier av gnbr. 52/24, 23.05.26**<br>a) Ber om at eiendommen ikke tas inn i planområdet dersom den berøres, og at eks. adkomst og parkering for utleievirksomheten opprettholdes.<br>b) Det bes videre om at ulemper i anleggsperioden begrenses, når det gjelder støy, støv, pigging og knusing. | a) Gjennomføringsavtalen til krysset mellom utbygger, SVV og berørte adkomster er privatrettslig, og vil måtte avklare rettigheter.<br>b) Forurensingsloven vil gjelde for tiltakshaver, og dette gir plikt til å unngå støy og støv. Det vises likevel til planfremmers forslag til bestemmelser datert 23.10.26, ift. sikring av en plan for plassering av riggområder osv. |
| **5. Bane NOR, 23.04.26**<br>a) Tiltak <30 m fra spormidt er søknadspliktige etter jernbaneloven.<br>b) Infrastruktur må ikke påvirkes negativt. Overvann må håndteres slik at vannveier og belastning mot jernbanen ikke forverres. | a) Notert.<br>b) Det vises til vurdering av innspill fra NVE over. En permanent sikring mot flom må være gjennomført før første byggetrinn, og dette er noe som også beskytter Ustaoset sentrum. |
| **6. Ustaoset Grendelag (med vedlegg), 23.05.26**<br>a) Utbyggingen må skje innenfor rammene i områdereguleringen. Fjerning av rekkefølgekrav kan skape presedens, og mener rådmannens begrunnelse er for svak.<br>b) Ca. 600 hytter/leiligheter har adkomst gjennom ett av tre kryss i sentrum. Områdereguleringen åpner for flere framtidige utbyggingsområder som samlet kan innebære betydelig ytterligere utbygging.<br>c) Parkeringshus med 180 plasser vil påvirke kjøremønsteret i sentrum. Rv. 7 i praksis kan bli den viktigste interne forbindelsen på Ustaoset. Intern mobilitet må utredes i den enkelte reguleringsplan og ses i sammenheng med sentrumsutviklingen.<br>d) Områderegulering krav er fortsatt aktuelle, og viser SVVs rolle og krav knyttet til utbyggingen. | a) Pbl. §12-3 legger til grunn at detaljregulering skal følge opp hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Detaljreguleringen må følge opp disse rammene, men gir samtidig handlingsrom for valg av konkret løsning. SVV trekker innsigelsen etter politisk avklaring.<br>b) Plansaker må vurderes konkret på sitt eget grunnlag. Rådmannen mener at SVV har ansvar for ytterlige tiltak langs rv.7. Dvs. tiltak utenfor krysset.<br>c) Parkering anbefales redusert til utbyggingsbehov. Dette reduserer også grunnlaget for økt interntrafikk. Det vises til vurdering av 'trafikk i permanent fase', hoved saksframlegg.<br>d) Se svar på 6 a-c. |

| | |
|---|---|
| e) Støyende byggeaktivitet ønskes begrenset til dagtid på hverdager. Trafikk og støv fra anleggsarbeidet bør begrenses. Pigging og knusing av masser ønskes lagt utenfor sentrum. Naboer bør også varsles.<br>f) Detaljreguleringen bør begrenses til tiltak som kan gjennomføres på egen eiendom.<br>Det bemerkes at senere innspillet fra Olav Skogen og Inger-Brit Vindegg viser at det foreligger ulike syn på bl.a. parkering og forholdet til berørte grunneiere. | e) Forurensingsloven vil gjelde for tiltakshaver, og dette gir plikt til å unngå støy og støv. Det vises likevel til planfremmers forslag til bestemmelser datert 23.10.26, ift. sikring av en plan for plassering av riggområder osv., samt samt at anleggstrafikk tillattes ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie).<br>f) Det vises til hoved saksframlegg ift. tiltak på annen manns grunn. |
| **7. Eier av 52/25 (Osheim Gaard AS), 22.05.26**<br>a) Omlegging av bekken strider mot områdeplanen, overfører ulemper og flomrisiko til naboene og reduserer egne utbyggingsmuligheter.<br>b) Ønsker å beholde dagens adkomstveg mellom Karivollen og hotellet og viser til langvarig bruk og betydning for brannadkomst.<br>c) Omfanget av bebyggelse og parkering bør reduseres og at det må avsettes tilstrekkelig areal til skiløyper, barn, skiløpere og skutere.<br>d) Viser til godkjent fradeling. Endring av bekk, veg og Skarverenntrasé kan begrense utvikling av egen eiendom. | a) Som redegjort for i hoved saksframlegg, følger denne planen overordnede planforutsetninger. En løsning som flytter risiko til nabo eiendommer, vil som utgangspunkt ikke oppfylle formålet bak TEK17. Dette er noe som redegjøres for senere ved byggesak.<br>b) Hensyntatt med innstillingen. Dvs. at adkomst til gnbr. 52/670, 52/671 og 52/215 opprettholdes.<br>c) Parkering anbefales redusert til utbyggingsbehov, mens planen har nå juridisk sikret fellesareal for lek *'før det kan gis* ferdigattest'. Innskrenkning av bebyggelse kan være aktuelt med evt. alternativ innstillingen fra hovedsaksframlegg.<br>d) Se svar over. Avtaler rundt Skarverennsløypa er privatrettslig. |
| **8. Eier av 52/215, med vedlegg, 22.05.26**<br>a) Eneste kjørbare adkomst reguleres bort, og viser til vegrett. Krever at tilsvarende adkomst etableres.<br>b) Flytting av bekken til friområdet er i strid med områdeplanen. Flomsikring ikke skal skyves over på naboer.<br>c) Finnes manglende areal for snøopplag og krevende vintertrafikk med biler, scootere, gående og skiløpere.<br>d) Stiller spørsmål ved omfanget av parkering. Ber også om korrigering av | a) Kommunen kan ikke avgjøre privatrettslige spørsmål, men planen bør ha en gjennomførbar løsning.<br>b) Se svar på '*7 a)'* over.<br>c) Vinterdrift samt snøhåndtering er privat rettslig, mens hoved saksframlegg redegjøre for trafikk både i anleggs- og permanentfase.<br>d) Parkering anbefales redusert til utbyggingsbehov, mens innstillingen sikres adkomst til 52/215. Forslag til |

| | |
|---|---|
| opplysninger om alternativ adkomst og krav til anleggsfasen.<br>e) Ber om konkret kote for bru/kulvert, skal-krav til etablering, og sikring av helårsadkomst. | bestemmelse datert 23.10.26 sikres plan for anleggsfasen.<br>e) Redegjøres for senere ved byggesak, adkomst sikres jf. innstillingen. |
| **9. Ustaoset Resort, gnbr. 52/641, 22.05.26**<br>a) Planen må sikre eiendommene øst for Karivollen. Foreslår å rette ut f_KV1 og forskyve veg og bekk vestover.<br>b) Stiller spørsmål ved hjemmelen for parkeringsplasser utover behovet til fritidsbebyggelsen. Evt. parkering for andre eiendommer/salg/utleie må fremgå tydelig av plankart og bestemmelser med maksimalt omfang.<br>c) Etterlyser også vurdering av virksomhetsgenerert risiko og slokkevann.<br>d) Mener trafikksikkerhet for myke trafikanter og barn og unge ikke er tilstrekkelig vurdert.<br>e) Ber om tydeligere krav til anleggsperioden og avklaring av om strengere rensekrav påvirker avløpskapasiteten.<br>f) Etterlyser samlet vurdering av konsekvensene av bekkeflyttingen, og mener flomsikring på andre eiendommer må innarbeides i planen. Foretrekker større lukket kulvert/rør med kjøresterk overdekning.<br>g) f_KV3 være helårsadkomst og kote/etableringskrav for bru/kulvert fastsettes. | a) Se innstillingen. Å rette ut veien kan være aktuelt med evt. <u>alternativ innstillingen</u> fra hovedsaksframlegg.<br>b) Parkeringskapasiteten bør begrenses, jf. innstillingen.<br>c) Brannfare redegjøres for i byggesak, men allerede vurdert i VA-plan.<br>d) Trafikksikkerhet hav vært et sentralt tema. Kryssløsning og dimensjonering mot rv. 7 må avklares med SVV.<br>e) Det vises til sikring gjennom bestemmelser datert 23.10.26.<br>f) Se svar på '*7 a)'* over. Justering av bekken kan være aktuelt med evt. <u>alternativ innstillingen</u> fra hovedsaksframlegg, men en lukket løsning tillates ikke ift. områderegulering.<br>g) f_KV3 er allerede et 'skal' krav jf. bestemmelse pkt. 10.1. Det er tiltakshavers ansvar å prosjektere tekniske løsninger slik at krav til sikkerhet, drift, vedlikehold og tilgjengelighet kan oppfylles. |
| **10. Eier av 52/33, 23.05.26**<br>a) Positiv til at krysset inngår i planområdet, men trafikksikkerheten må vurderes ut fra lokale forhold, sesongtopper, tungtransport og høy fart, ikke bare ÅDT.<br>b) Foreslår internveg til krysset rv. 7/ Nyestølvegen, alternativt fartsreduserende utforming.<br>c) Etterlyser trygg kryssing av rv. 7 til jernbanestasjon og sti-/løypenett. | a) Det vises til vurdering av 'trafikk i permanent fase', hoved saksframlegg. Legger vekt på at SVV har trukket innsigelsen.<br>b) Trafikksikkerhet hav vært et sentralt tema. Kryssløsning og dimensjonering mot rv. 7 må avklares med SVV.<br>c) Rekkefølgekrav er vesentlig endret etter behandling i UPU mars 2026. |

| | |
|---|---|
| d) Trafikksikkerheten i sentrum må vurderes helhetlig. | d) Rådmannen mener at SVV har ansvar for ytterlige tiltak langs rv.7. Dvs. tiltak utenfor krysset. |
| **11. Eier av gnbr 52/239 og 52/59, sameier av Sameiet Ustaoset Appartement, 14.05.26**<br>a. Opprettholder tidligere merknader og uttrykker bekymring for økt interntrafikk ved et stort parkeringsanlegg.<br>b. Ber om at tilgang til PI1 og tinglyste rettigheter ivaretas.<br>c. Ber om trafikkregulerende tiltak for å hindre økt trafikk forbi bygget.<br>d. Gjentar bekymring for brann/ redningsutfordringer ved et stort lukket parkeringsanlegg. | a) Parkeringskapasiteten bør begrenses, jf. innstillingen. Hjemmelen for leie/salg og eksterne brukere anbefales fjernet. Dette reduserer også grunnlaget for økt interntrafikk.<br>b) Tinglyste rettigheter er privatrettslige, men planen bør ikke uten nødvendig avklaring gjøre eks. lovlige adkomster ubrukelige.<br>c) Det vises til sikring av en plan for plassering av riggområder osv., bestemmelser datert 23.10.26.<br>d) Branntekniske krav må dokumenteres i byggesaken. |
| **12. Sameiet Hallingskarvet Appartement, gnbr. 52/547, 22.05.26**<br>a) Planmaterialet gir en feilaktig fremstilling av naboeiendommene og eksisterende infrastruktur.<br>b) Motsetter seg åpen bekk tett på bygget, ulemper for vedlikehold osv. Etterlyser ansvar for drift og vedlikehold.<br>c) Støtter løsning med veg/bekk forskjøvet vestover og oppgradert rør.<br>d) Krever at adkomst og tinglyste parkeringsrettigheter på PI1/PI2 sikres.<br>e) Krever alternative parkeringsplasser i anleggsperioden.<br>f) Parkering utover fritidsboligenes behov fremstår som næringsanlegg uten hjemmel i områdeplanen.<br>g) Rekkefølgekrav for rv. 7 og parkering/ flomsikring må ses i sammenheng mellom de to detaljplanene. | a) Plangrunnlaget bør beskrive berørte dette korrekt, men rådmannen kan ikke se at dette forhindre behandling.<br>b) Det er tiltakshavers ansvar å prosjektere tekniske løsninger slik at krav til sikkerhet, drift, vedlikehold og tilgjengelighet kan oppfylles.<br>c) Justering av bekken kan være aktuelt med evt. alternativ innstillingen fra hovedsaksframlegg, men en lukket løsning tillates ikke ift. områdeplan.<br>d) Adkomst til PI2 sikret i UPU behandling mars 2026. Tinglyste rettigheter er privatrettslige.<br>e) Det vises til sikring av en plan for plassering av riggområder osv., bestemmelser datert 23.10.26.<br>f) Begrenses ift. innstilling i saken.<br>g) Rekkefølgekrav er vesentlig endret etter behandling i UPU mars 2026. Rådmannen mener at SVV har ansvar for ytterlige tiltak langs rv.7. |

**Offentlig ettersyn 2021, og etterfølgende dialogen**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.08.21-04.10.2021, og det kom inn 23 merknader. Alle merknadene er sammenfattet og kommentert av administrasjonen nedenfor.

Fullstendige merknader, og planfremmers kommentarer til disse (datert 10.12.21 og 01.11.22) følger vedlagt saken.

- Siden SVV trekker nå innsigelsen, sammenfattes ikke tidligere innspill fra dem. Det vises da til tidligere behandling den 12.03.26 (UPU sak 23/26), med fullstendig sakshistorikken.
- Siden NVE har trukket sin innsigelse den 24.06.25, som allerede redegjort for i ny politisk behandling den 12.03.26 (UPU sak 23/26), sammenfattes ikke tidligere innspill fra dem.

| ***Avsender*** | ***Administrasjonens kommentar*** |
|---|---|
| **13. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 04.10.21**<br>a) Bekken bør reguleres inn som en del av blågrøne strukturen, med reetablering av kantvegetasjon.<br>b) Flomsonen (før tiltak) må reguleres inn med tilhørende bestemmelser som sikrer gjennomføring.<br>c) Det er registrert forhøyede verdier av fosfor i Ustevatn. Vil fraråde private renseløsninger. | a) Sikret i reguleringskart.<br>b) Sikret i planforslaget<br>c) Det er ikke aktuelt for kommunen at planen legger opp til privat avløpsløsning. |
| **14. Viken fylkeskommune, 04.10.21**<br>a) Inngrep i vassdrag må vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.<br>b) Anbefaler tilrettelegging for myke trafikanter videre opp langs vegene i planområdet.<br>c) I områdeplanen er det lagt til grunn at det skal i størst mulig grad tilrettelegges for barns lek og uteopphold ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse. Kan ikke se at det er fulgt opp.<br>d) Fordel om de landskapsmessige konsekvensene synliggjøres.<br>e) Dersom det fortsatt skal gå skiløype gjennom området er det en fordel at den reguleres inn.<br>f) For å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven §8 anbefales det en fellesbestemmelse. | a) NVE har trukket sin innsigelse, som allerede redegjort for i ny politisk behandling den 12.03.26.<br>b) Ikke et krav i denne saken.<br>c) Friområdet sentralt (felt GF5) er sikret og krav til opparbeidelse av lekeapparater nå sikret.<br>d) Konsentrert utbyggingen i dette området er allerede vurdert og vedtatt i områdeplanen. Maks. høyder over terreng blir i tråd. Ser ikke behov for ytterlige vurdering når dette må nøye redegjøres for ved byggesak.<br>e) Ikke et krav i denne saken.<br>f) Sikret i bestemmelse. |

| | |
|---|---|
| **15. Villreinnemda for Nordfjella, Fjelheimen og Raudafjell, 10.09.21**<br><br>Utbygging etter områdeplanen er ikke konsekvensutredet mtp. villrein, og utbyggingstakten må nå bremses. | Forslaget vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter KU-forskrift. Det vises til vedlagt vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–14. |
| **16. Mattilsynet**<br>Det er kommune som vil kunne gi I.G., men minne om drikkevannsforskriften §17: «Nye vannforsyningssystemer skal registreres før byggestart". Videre drikkevannsforskriften §18. Planen skal være godkjent før byggestart. | Det vises til rådmannens vurdering av dette, gjort i samråd med Teknisk etat (vedlagt hovedsaksframlegg). Planfremmers forslag til bestemmelser datert 22.10.26 er i tråd med dette. |
| **17. Hallingdal kraftnett, 22.08.21**<br>Høy og lavspentkabler, samt en lavspentlinje, må tas hensyn til, og evt. flyttes om det blir konflikt med bygg. | Dette må redegjøres for ved byggesak. |
| **18. Ustaoset Vannforsyning SA, 30.09.21**<br><br>Det må gjennomføres en geologis undersøkelse om der er nok grunnvann til en fordobling av forbruk. Bl.a. er det kun 'hotellet og resortet' som har buffertank for brannvann. | Vannressursloven inneholder bestemmelse på at uttak av grunnvann skal begrenses til det grunnvannmagasinet tåler, dvs. permanente nivået ikke lavere for hvert år som går. Vannressursloven sikres erstatningskrav for skade eller ulemper, noe som er da privatrettslig. |
| ***19. Ustaosvegane veilag, 29.09.21***<br>a) Osestølvegen er kun brukt sommerhalvåret, men vi forutsetter at brukerne sikres kjørbar tilgang til sine eiendommer i hele anleggs fasen.<br>b) Forutsetter omlagt vei vil ha minst samme bredde og kvalitet som i dag, men det må tas høyde for at det vil kunne bli vinterbrøytet i fremtiden.<br>c) Det må legges inn møteplass for bil<br>d) Den nye strekningen er uansett for lang og uoversiktlig til a kunne rygges.<br>e) Da veien er også planlagt som flomvei må adkomst for eiendommene sikres og forsvarlig avrenning. Veien må erosjonssikres – veilaget må ikke eksponeres for ytterlige vedlikeholdsutgifter. | a) Det vises til sikring av en plan for riggområder osv. gjennom bestemmelser datert 23.10.26.<br><br>b) Dersom veilaget er tenkt å overta veien bør løsningen være en omforent løsning. Likevel privatrettslig.<br>c) Sikret nå i reguleringskart.<br>d) Veien er nesten like langt som eks., men sikt kan være noe bedre sammenlignede med områdeplan grunnet den regulerte bredden.<br>e) Se svar på *'7 a)'* over. Utgifter er av privatrettslig art. |
| **20. Ustaoset vel, 04.10.21**<br>a) Planfremmers versjon av bestemmelse burde ikke vært lagt ut på høring, og | a) Lagt ut kun til orientering. Ikke enig, kommunen nødt til å behandle saken uten ugrunnet opphold. |

| | |
|---|---|
| saken burde heller blitt sendt tilbake grunnet strid med vedtak 13.08.2020.<br>b) Forslaget avvike fra områdeplanen, og så må konsekvensutredes.<br>c) Planforslaget legger opp til et byggeområde på 870m2 ut over det anvist i områdeplan, noe som kan bety 10-12 ekstra enheter. Bør ikke tillates.<br>d) Etterlyser nærmere begrunnelse for endret bekkeløp og forskyvning av sommerveien.<br>e) Ikke aktuelt at 'eksakte byggehøyder fastsettes ved rammesøknad', og bygningsvolum bør faktisk reduseres, med reduksjon av fjernvirkning – f.eks. bruk av grønne tak eller variasjon i kledning.<br>f) P-kjeller er for stort, og ikke i tråd med områdeplan.<br>g) P-kjeller medfører flere harde flater som vil kunne får store konsekvenser mtp. overvann/flom. En helhetlig flomløsning for Ustaoset må uansett utredes før I.G.<br>h) God lys plan må være en del av en evt. byggesak.<br>i) Idrettsområdet/Skarverennstraséen må skires før I.G.<br>j) Adkomster må sikres i byggeperioden.<br>k) Støtter innsigelse fra SVV, trygg ferdsel må ikke forverres. Rekkefølgekrav må være oppfylt før I.G. | b) Ikke enig, se over.<br>c) Pbl. §12-3 legger til grunn at detaljregulering skal følge opp hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Detaljreguleringen må følge opp disse rammene, men gir samtidig handlingsrom for valg av konkret løsning.<br>d) Viser til svar på NVE over.<br>e) Maks. høyder over terreng blir i tråd med områdeplanen.<br>f) Det vises til anbefalt begrensning.<br>g) NVE og SVV har ingen innsigelse, basert på endring av rekkefølgekrav fra områderegulering – se behandling i UPU den 12.03.26.<br>h) Enig, se oppdatert bestemmelser fra planfremmer datert 23.10.26.<br>i) Friområdet sentralt på eiendommen (GF5) er sikret samt krav til opparbeidelse av lekeareal. Utbygger har tidligere hatt dialog med Geilo idrettslag, men dette er privatrettslig.<br>j) Det vises til sikring av en plan for riggområder osv. gjennom bestemmelser datert 23.10.26.<br>k) Det vises til svar over. |
| **21. Kopi brev sendt på vegne av eier av gnbr 52/41, 31.08.21**<br><br>Utbygging blir i strid med en servitutt, tinglyst i 1916. | Merknad er av privatrettslig karakter, men planfremmer nevner en inngått avtale datert 05.12.24 vedrørende servitutten og at planmaterialet er tilpasset iht. denne. |
| **22. Sameiet Ustaoset Resort, 01.10.21**<br>a) Flomforholdene ikke løst, og kulverten under rv.7 må få økt kapasitet.<br>b) Flomsikring skal løses innenfor 52/535, og motsetter omleggingen. Økt risiko for bebyggelse, og redusert ferdsel.<br>c) Grøntarealene må sikres og ikke endres til et bekkeløp.<br>d) Støyberegningene må oppdateres.<br>e) Rekkefølgekrav må oppfylles før I.G. | a) Viser til svar på NVE over.<br>b) Se svar på '7a)' over.<br>c) Viser igjen til svar over.<br>d) Redegjøres for ved byggesak, som sikret i bestemmelser.<br>e) Rekkefølgekrav er vesentlig endret etter behandling i UPU mars 2026.<br>f) Ikke enig, ingen forbud, men dette er likevel privatrettslig. Anbefales fjernet. |

| | |
|---|---|
| f) Salg/utleie av p.plasser er i strid med områdeplanen.<br>g) Et nytt parkeringsanlegg er i strid med mål om klimavennlig transport.<br>h) Forslaget må illustreres bedre, og sendes på ny høring. | g) Enig, kan tolkes som i strid med klimamål. Bør begrenses.<br>h) Planbeskrivelsen er nå mer detaljert. |
| ***23. Styret i Ustaoset Appartement, 01.10.21***<br>a) Mener konsekvensene er for dårlig utredet, området er bl.a. mye brukt til lekeareal/skiopplæring for barn.<br>b) Vannforsyningen må ikke forringes, og det finnes ikke tilstrekkelig vann i dag.<br>c) Stiller spørsmål til om områdeplanen åpner for 250 p.plasser, og peker på brannfaren med El-biler.<br>d) Kapasitet av kulverten under Rv7 må utbedres.<br>e) Renseanleggets kapasitet må være tilfredsstillende.<br>f) Har 35 tinglyste parkeringsrettigheter på gnbr. 52/59, og areal må sikres mtp. etablering av fortau langs Rv7. Det må tilrettelegges for trygg ferdsel. | a) Konsentrert utbyggingen er vedtatt som en del av områdeplanen.<br>b) Det vises til svar på *Ustaoset Vannforsyning SA* over (18)<br>c) Områdeplan sikrer minst antall p.plasser, ikke maks. Brannfare redegjøres for i byggesak, men allerede vurdert i VA-plan.<br>d) Innløpskontroll forbedres med flomsirking, men ikke under rv.7<br>e) Det vises til vedlagt vurdering av kommunal infrastruktur.<br>f) Privatrettslig. Rekkefølgekrav er vesentlig endret etter behandling i UPU mars 2026. Rådmannen mener at SVV har ansvar for ytterlige tiltak langs rv.7 - dvs. tiltak utenfor krysset. |
| **24. Sameiet Hallingskarvet Appartement, 02.10.21**<br>a) Flomforholdene anses ikke tilstrekkelig dokumentert eller løst. Utbygging bør ikke tillates før nødvendig kapasitet i kulvert er sikret.<br>b) Flomsikringstiltak skal ligge innenfor planområdet og illustreres tydeligere. Flytting av bekken utenfor FK4/FK5 strid med områdeplanen. Grøntarealer må ikke omdisponeres til bekkeløp.<br>c) Støyberegningene utdaterte og mangelfulle. Det bes om nye beregninger som inkl. økt trafikk.<br>d) Områdeplanen ikke åpner for salg/utleie av parkeringsplasser på FK4/FK5. Garasjeanlegget bør begrenses til 1,2 plasser per leilighet.<br>e) Krav til flomsikring og tiltak på rv. 7 bør knyttes til parkeringsanlegget. Krysssløsning bør inngå i planen. | a) Det vises til kommentar fra NVE.<br>b) Det vises til svar over angående områderegulering og bekken.<br>c) Redegjøres for ved byggesak, som sikret i bestemmelser. Det vises til sikring av en plan for riggområder osv., bestemmelser datert 23.10.26.<br>d) Det vises til innstillingen.<br>e) Sikret i bestemmelser fra politisk behandling i mars 2026. |

| | |
|---|---|
| f) Planbeskrivelsen ikke beskriver de ulike juridiske enhetene og behov tilstrekkelig, en saksbehandlingsfeil. | f) Misbeskrevet eier forhold anses ikke som en saksbehandlings feil. Evt. nødvendig fremtidig dialog angående parkeringsrettigheter er privatrettslig. |
| **25. Eier av gnbr 52/40, 03.10.21**<br>a) Tiltak må ikke planlegges på 52/40 uten tillatelse.<br>b) Terreng må ikke heves som er til ulempe for naboer<br>c) Utbygger må være økonomisk ansvarlig for forringelse av vannkilde<br>d) Utbygger må være økonomisk ansvarlig for omlegging av avløp som berører naboen.<br>e) Krever tilstrekkelig fremkommelighet over Karivollen.<br>f) Ber om deltakelse i prosjektering av avkjøring.<br>g) Eiendoms verdi blir forringet. | a) Se svar på 3 a) og 3 b) over. Inklusjon av gnbr. 52/40 er redegjort for i hoved saksframlegg.<br>b) Viser til svar på '7 a)' over.<br>c) Det vises til svar på *Ustaoset Vannforsyning SA* over (18)<br>d) Det vises til vedlagt vurdering av kommunal infrastruktur.<br>e) Avkjørsel, både inn og utkjøring sikres.<br>f) En gjennomføringsavtale mellom SVV og planfremmer vil avklare dette.<br>g) Ikke del av planfaglig vurdering. |
| **26. Eier av gnbr 52/32,**<br>a) Vil ivareta siktlinjer mot Hardangervidda.<br>b) Områdeplan har ikke lagt opp til så høy bebyggelse, og ikke aktuelt at 'eksakte byggehøyder fastsettes ved rammesøknad'. | a) Konsentrert utbygging allerede vurdert og vedtatt i områdeplanen.<br>b) Områdeplanen avsatt køtehøyde nettopp for å unngå tvil ved byggesak etter evt. planering. |
| **27. Eier av gnbr 52/31**<br>a) Forplassen til hotellet må ordnes først.<br>b) VA-kapasitet samt strøm må økes, og utbygger betale<br>c) Ikke varslet om oppstart av planarbeidet.<br>d) Økning i tillat høyde ift. områdeplan ikke akseptabel, og utbygging vil ødelegge utsikten.<br>e) Stor risiko for flom ned i garasjen<br>f) Rekkefølgekrav må være sikret før I.G.<br>g) Tidsplan for gjennomføring samt garantert finansering må sikres. | a) Rekkefølgekrav er vesentlig endret etter behandling i UPU mars 2026. Forplassen vedtatt tatt ut, og SVV har trukket innsigelsen.<br>b) Må dokumenteres ved byggesak, men finansiering er privatrettslig.<br>c) Ansvar ligger hos planfemmer, men planen er vesentlig endret siden 2017.<br>d) Konsentrert utbyggingen er vedtatt, og høyder blir i tråd med områdeplanen.<br>e) Redegjort for i flomanalysen.<br>f) Se svar over.<br>g) Behandling mars 2026 har sikret en juridisk bindende trinnvis utbygging. Finansering er privatrettslig. |
| **28. Eier av gnbr 52/33 og 38**<br>Nye drikkevannsbrønner må ikke medføre risiko for at eksisterende brønner går tom. | Det vises til svar på *Ustaoset Vannforsyning SA* over (18) |

| | |
|---|---|
| **29. Eier av gnbr 52/215, 22.09.21**<br>a) Det er en saksbehandlingsfeil at vi ikke er varslet om oppstart av planarbeidet.<br>b) Reguleringsplanen må sikre vår tilkomst, med tillatelse til vinterbrøyting. Traseen bør primært følge dagens trase. Eventuell brutilkomst må dokumenteres gjennomførbar før planvedtak.<br>c) Bekken må ikke ligge i friområdet, og må innreguleres. Etterspør vurdering av konsekvenser for barnas interesser, ved at regulert friområde i sentrum endres til et bekkeløp.<br>d) Rekkefølgekrav om flomsikring og tiltak på rv. 7 må også knyttes til parkeringsanlegget på området. | a) Ansvar ligger hos planfemmer, men planen har endret mye siden 2017.<br>b) Enig, se innstillingen – men brøyting er privatrettslig. Det er tiltakshavers ansvar å prosjektere tekniske løsninger ved byggesak.<br>c) Bekken er regulert inn, men friområdet i øst er omregulert delvis til erosjonssikring. Friområdet sentralt på eiendommen (GF5) er sikret samt krav til opparbeidelse av lekeareal.<br>d) Delvis enig. Behandling i UPU mars 2026 har sikret en juridisk bindende utbyggingsrekkefølge. Dvs. 1. flomsikring, 2. p-kjeller, 3. leiligheter. |
| **30. Eier av gnbr 52/404 og 651**<br>a) Ber om at Osestølvegen ikke legges om da dette vil begrense tilkomst, eller at utbygger garantere tilkomstmuligheter til alle eiendommer ovenfor anleggsområdet ikke blir begrenset.<br>b) Fremtidig sameie for Karivollen må pålegges ansvar for vedlikehold/evt. utbedring av omlagt vei. | a) Politisk behandlet i 2021, adkomsten opp til Jeilelivegen er ivaretatt. Vises igjen til sikring av en plan for riggområder osv., bestemmelser datert 23.10.26.<br>b) Dette er privatrettslig. |
| **31. Eier av gnbr 52/40, sameier av gnbr 52/77, 04.10.21**<br>a) Planforslaget skulle ikke vært fremmet da det var i strid med tidligere politisk vedtak, og planfremmers versjon av bestemmelser skulle ikke blitt lagt ut.<br>b) Områderegulering mangler konsekvensutredning og derfor kan ikke planforslaget vedtas.<br>c) Byggegrenser mot naboer mangler<br>d) Byggehøyder må begrenses, og derfor ikke aktuelt at 'eksakte byggehøyder fastsettes ved rammesøknad.'<br>e) Felles p-hus, samt p-plasser for leie/salg strider med områdeplan, bør detaljeres, og planfremmer ønsker også å løse garasje i en rammesøknad.<br>f) Lysplan må være en del av byggesak.<br>g) Rekkefølgekrav må være sikret før I.G. | a) Det vises til ny politisk behandling av saken i mars 2026. Planfremmers versjon ble lagt ut kun til orientering.<br>b) Politisk behandlet den 09.06.21<br>c) Planfremmer har valgt å angi veiledende bygning plasseringer i plankart. Eksakt plassering redegjøres for i byggesak, med snitt osv.<br>d) Byggehøyder blir fastsatt dersom planen vedtas.<br>e) Det finnes ingen forbudt i områdeplanen, men leie/salg er likevel privatrettslig. Planfremmers forsøk å gå rett til rammesøknad i 2019 var avvist.<br>f) Sikret i bestemmelser av 23.10.26.<br>g) Rekkefølgekrav er vesentlig endret etter behandling i UPU mars 2026. |

| | |
|---|---|
| **32. Eier av gnbr 52/239 og 52/59, sameier av 52/548.06, 04.10.21**<br>a) Alle pålagte rekefølgekrav må være gjennomført før I.G.<br>b) Områdeplanens bestemmelser må overholdes, og større del av Karivollen bør beholdes som friareal.<br>c) Tilkomst til parkering på gnbr 52/59 (PI1 og PI2) må opprettholdes, løsning med bro til PI2 uakseptabel.<br>d) Brannfaren fra El-bil ladning, i p-kjeller med kapasitet på ca. 250, ikke vurdert av kommunen.<br>e) Områdeplanen må revideres dersom utbyggingen krever flere vesentlige dispensasjoner. | a) Rekkefølgekrav er vesentlig endret etter behandling i UPU mars 2026.<br>b) Det vises til hoved saksframlegg samt politisk behandling i mars 2026.<br>c) Det vises til hovedsaksframlegg. Adkomst til PI2 sikret gjennom UPU vedtak mars 2026.<br>d) Redegjøres for i byggesak.<br>e) Planen er vurdert opp mot viktige føringer fra områdeplan, og ikke enig at overordnet plan må revideres. |
| **33. Eier av gnbr 52/25, 30.09.21**<br>a) Omlegging av bekk er i strid med områdeplan, og utbygger må løse flom på sitt område.<br>b) Tilkomst fra vest (Osestølvegen) bør ikke stenges.<br>c) Utbygger må sikre areal til bl.a. skiløpere og barn<br>d) Byggehøyder må begrenses, og derfor ikke aktuelt at 'eksakte byggehøyder fastsettes ved rammesøknad. | a) Ikke enig, og det vises til svarene over.<br>b) Dette sikres jf. innstillingen.<br>c) Avtale rundt skiløyper er privatrettslig. Friområdet sentralt på eiendommen (felt GF5) er sikret, med krav til opparbeidelse av lekeapparater.<br>d) Maks. høyder over terreng avsatt som køtehøyde nettopp for å unngå tvil ved byggesak og etter evt. planering. |