Fra: jens Mjaugedal[jensmj12@gmail.com]
Sendt: 28.04.2026 11:17:43
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: Karivollen/ Ustaoset, sak 23/2026

Sendt fra min iPhone
Jens mjaugedal og Anne vindegg eig Osestølv 4 på Ustaoset. Eigdomen blir berørt av planlagt utbygging på Karivollen med adkomst over vår tomt. Vi ønsker ikkje denne auka trafikken og ønsker ikkje å godta planlagt adkomst veg til Karivollen
Mvh
Jens mjaugedal
Anne vindegg

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Dato: 23.04.2026
Saksref: 201723343-4
Deres ref.: 2021/2951-107
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Ola Torstein Endresen
Telefon:
Mobil: +4799231323
E-post: ola.torstein.endresen@banenor.no

Hol kommune - Detaljregulering - Gnr/bnr 52/535 med flere - Karivollen - Ustaoset - Begrenset høring - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev, mottatt hos oss 23.4.2026.

Bergensbanen er av nasjonal betydning for person- og godstrafikk.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

Planområdet er utvidet i retning av jernbanen for å inkludere avkjørsel. Dette medfører at deler av tiltaket kommer nærmere jernbanen. Vi påminner om at tiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste spormidt er søknadspliktige etter jernbanelovens §10.

Bane NOR er opptatt av at jernbanens infrastruktur ikke påvirkes negativt. Til opplysning er planområdet innenfor registrert aktsomhetsområde for flom. Vi forutsetter at det gjøres tilstrekkelige vurderinger til naturfare. Overvann må håndteres på egen eiendom og ikke medføre endring av vannveier som medfører mer overvann mot jernbanen.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
ass. sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Ola Torstein Endresen
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Til Hol Kommune
postmottak@hol.kommune.no

Fra Gro Vindegg
Gro.vindegg@gmail.com

Ustaoset 23.05.2026

Høringsuttalelse til detaljregulering for Karivollen, 52/535

Jeg er inneforstått med at Karivollen er regulert til utbyggingsområde. Karivollen kan bygge ut egen eiendom i henhold til vedtatte rammer. Jeg er imidlertid skeptisk til at området utvides på annen amnns grunn og at rekkefølgebestemmelser fjernes.

Jeg er eier av 52/24 (Holtfodthytta) på Ustaoset, nabo til Karivollen. Eiendommen grenser til arealet som er avsatt til avkjøring fra Riksvei 7.

Jeg er usikker på i hvilken grad utvidelsen av planområdet innebefatter at noe av min eiendom? Jeg ber i så fall om at 52/24 ikke blir med som del av planområdet.

Jeg driver hytteutleie og er avhengig av både adkomst og parkering til mine 6 utleiehytter. I alle år har jeg kunnet tilby parkering lengst vest på asfalten, inn mot grensa til 52/24, og ber om at det må kunne fortsette.

Viser i den sammenheng til behandlingen av områdereguleringen i 2013 der det ble vedtatt at avkjøringen skulle legges i grensa til 52/59. Både for å unngå å splitte eiendom og for at det skulle være mulig å parkere mot grensa til 52/24.

Videre er jeg bekymret for muligheten til å leie ut Holtfodthytta i byggeperioden. Ber derfor om at støy og støv blir holdt på et minimum, og at pigging og knusing blir utført utenfor sentrum.

Vennlig hilsen

Gro Vindegg

Vedrørende innspill fra Ustaoset Grendelag til Detaljregulering – Karivollen.

Ettersom Liv Kaupang ved mail har skrevet at hun ikke er med på å behandle interne forhold på Ustaoset, trer undertegnede inn som styremedlem.

Detaljregulering for Karivollen er denne gang sendt ut til 3. gangs høring, denne gang begrenset.

Vi ønsker ikke å stille oss bak vedlagte utkast fra Grendelaget , stilet til kommunen, med kopi til Ustaoset Vel og Statens vegvesen.

Vi viser til brev fra Statens Vegvesen til Ustaoset Vel , datert 8.10 2024. Brevet omhandler forespørsel om gang og sykkelvei, samt gangfelt.

Viser også til rådmannens uttalelser vedrørende at de forskjellige utbygginger tar ansvar for « sin « avkjøring.

Viser til at ved 180 parkeringsplasser på Karivollen kan dette avlaste mye av den « uryddige « parkeringen i Ustaoset sentrum

Ad Oppsummering fra Grendelaget : Ad sikker byggeplass. Støy og støv : Dette følger offentlige krav og er derved ivaretatt.

Ad avtaler berørte grunneiere og Karivollen. Dette er privatrettslig.

En viser også til at det ikke har kommet inn noen skriftlige tilbakemeldinger.

Dette innspillet vedlegges uttalelsen fra Haugastøl og Ustaoset Grendelag.

Med hilsen

Olav Skogen

Inger- Brit Vindegg

Til Hol Kommune
postmottak@hol.kommune.no

Fra Haugastøl og Ustaoset Grendelag
Ved Gro.vindegg@gmail.com

Ustaoset 23.05.2026

Innspill til forslag til detaljregulering av Karivollen, 52/535

Formålet til Grendelaget

Formålet til grendelaget er å skape trivsel og godt bomiljø for grenda, være et ide- og innspillsforum, være høringsorgan for planer som berører grenda, være informasjonsformidler og bidra til samarbeid og inkludering.

Grendelaget har fått forslag til detaljregulering av Karivollen til uttale. Planen er til høring fordi planområdet er utvidet på annenmanns grunn og fordi rekkefølgebestemmelser er fjernet. Alle som bor i grenda, har fått mulighet til å uttale seg til grendelagets uttalelse. Næringslivet på Ustaoset ser stort sett positivt på utbygging. Som grendelag er vi først og fremst opptatt av hva utbyggingen betyr for oss som bor her, for fellesskapet og grenda.

Områdereguleringen som overordnet plan og ramme

Karivollen ble regulert til konsentrert fritidsbebyggelse (FK) i områdereguleringen vedtatt i 2013 og kan bygges ut ihht vedtatte rammer.

Hensikten med områdereguleringen er: «å fastsette rammer for fremtidig bruk av ny, og eksisterende bebyggelse i Ustaoset sentrum, samt forbedre kryssområdene til riksvegen og klargjøre områdets parkeringsbestemmelser.»

Trafikksikkerhet og intern mobilitet var et viktig tema ved utarbeidelsen av områdereguleringen for Ustaoset sentrum. Områdereguleringen stiller flere krav om rekkefølgebestemmelser som skal sikre konsekvensene for sentrum, for fastboende og tilreisende. Flere av bestemmelsene er felles for flere utviklingsområder i planen og vil skape presedens om de fjernes for Karivollen.

Rådmannens vurdering av rekkefølgebestemmelsene er svakt begrunnet. Bestemmelsene har avgjørende betydning for helheten, utviklingen og bruken av Ustaoset sentrum og kan ikke fjernes uten at hensikten med områdereguleringen endres vesentlig. Vi forstår det dessuten slik at rekkefølgebestemmelsene i en vedtatt plan er bindende, og at ordlyden har stor betydning med tanke på når bestemmelsene skal tre i kraft.

Vi viser også til oppstart av kommuneplanens arealdel og vurdering av særlig konfliktfylte områder. Rådmannens konklusjon var «at fremtidig utvikling og arealbruk i Ustaoset sentrum er avklart gjennom områdeplanen».

Videre står det i forslag til kommuneplanens arealdel (på 3. høring nå), bestemmelsene § 2.2.2 Avkjørsler på riks-, fylkes- og kommunale veger. I retningslinjene står det: «Vedtatte rekkefølgebestemmelser i gjeldende område- og detaljreguleringsplaner skal gjelde.»

Økt ferdsel til og fra Ustaoset, internt på Ustaoset og forbi Ustaoset

- Det er allerede ca 1200 hytter og leiligheter som sokner til Ustaoset sentrum. Omtrent halvparten har adkomst via et av de tre kryssene i sentrum.
- Målinger viser at trafikken på Rv7 forbi Ustaoset har økt siden 2013, at hastigheten ofte er for høy og at alt tyder på at trafikken vil øke enda mer i de kommende år.
- Områdereguleringen definerer flere utbyggingsarealer (FK1–FK6, NF1-NF3 og BFR1–BFR2) som til sammen kan bety 200 nye leiligheter (i tillegg til dagens 150 leiligheter).
- Nytt p-hus med plass til 180 biler vil bety endret kjøremønster i sentrum
- Riksvei 7 vil med denne planen for Karivollen bli den viktigste internveien på Ustaoset. Internveien via den såkalte «forplassen» til hotellet er i denne planen uframkommelig.

Behov for trygg ferdsel i Ustaoset sentrum

Som grendelag er vi opptatt av et ryddig og trafikksikkert sentrum der både vi som bor og lever her og alle som besøker Ustaoset, kan ferdes trygt. Vi har lenge ventet på tiltak og både tror og håper at Statens Vegvesen står stødig i sine krav til utbygging og utvikling som er nedfelt i områdereguleringen. Bestemmelsene i områdereguleringen har vært vel kjent for alle parter siden 2013 og ingenting tyder på at kravene er mindre aktuelle nå enn for 13 år siden.

Massehåndtering og støy

Det må stilles strenge krav om at støyende aktiviteter på byggeplassen begrenses til dagtid på hverdager. Trafikk til og fra, samt støv fra arbeidet må ikke være til unødig sjenanse for naboer. Massehåndtering som pigging og knusing bør skje utenfor sentrum.

Naboer og berørte må varsles i god tid om oppstart og forventet varighet.

Utvidelse av planområde på annenmanns grunn

Detaljregulering for Karivollen bør begrenses til det som er mulig på egen eiendom. Planene bør ikke involvere annen manns grunn uten etter avtale med grunneier

Oppsummert fra Grendelaget:

1. Rekkefølgebestemmelsene er godt kjent for alle parter og må med i detaljplanleggingen slik at hensikten og helheten med områdereguleringen blir ivaretatt.
2. Gjennomtenkt intern mobilitet er viktig for sentrumsutviklingen slik at ikke Riksvei 7 blir eneste internvei på Ustaoset. Intern mobilitet må gjøres rede for i de enkelte planene.
3. Massehåndtering, støy og støv må holdes på et minimum og ikke være til unødig sjenanse for fastboende naboer og andre berørte.
4. Detaljregulering på FK4 - FK5 Karivollen bør begrenses til egen grunn 52/535 så lenge det ikke er inngått avtale med berørte grunneiere.

Vennlig hilsen
for Haugastøl og Ustaoset Grendelag
Gro Vindegg (styreleder), Jørund Ragnhildstveit, Hilde Karlsen, Bodil Stene Strømsnes

Vedlegg: Eget skriv fra Olav Skogen (fastboende på Geilo) og Inger-Brit Vindegg (politiker UPU (H))
Kopi til: Foreningen til Ustaosets Vel og Statens Vegvesen

Hol Kommune
postmottak@hol.kommune.no

Presisering av høringsuttalelse
Haugastøl og Ustaoset Grendelag er registrert i Brønnøysundregistrene med navn, organinsasjonsnummer og et styre bestående av 6 styremedlemmer og 1 varamedlem
Grendelaget har fått forslag til detaljreguleringsplan for Karivollen til uttale og spørsmålet om grendelaget skulle uttale seg om konsekvensene for oss som bor i grenda ble behandlet på styremøte 12.05.2026.
Karivollen befinner seg på Ustaoset og styremedlem Liv Kaupang (representanten for Haugastøl) har stilt seg uforstående til at Haugastøl, som ligger 10 km unna, skal uttale seg i saken. Det uttalte hun tydelig da saken var oppe til behandling i styret.

Fastboende og næringslivet på Haugastøl har derfor ikke fått mulighet til å komme med innspill til høringsuttalen.

For at det ikke skal oppstå noen misforståelser vil vi presisere at høringsuttalelsen med vedlegg kun er gitt på vegne av oss som er fastboende på Ustaoset.

Representanten fra Haugastøl ber derfor at denne presiseringen om hvem høringsuttalen er skrevet for, og av følger høringsuttalen som tidligere er blitt sendt inn av grendelaget.

Ustaoset 26 mai 2026

Vennlig hilsen for
Haugastøl og Ustaoset Grendelag
Gro Vindegg (styreleder)

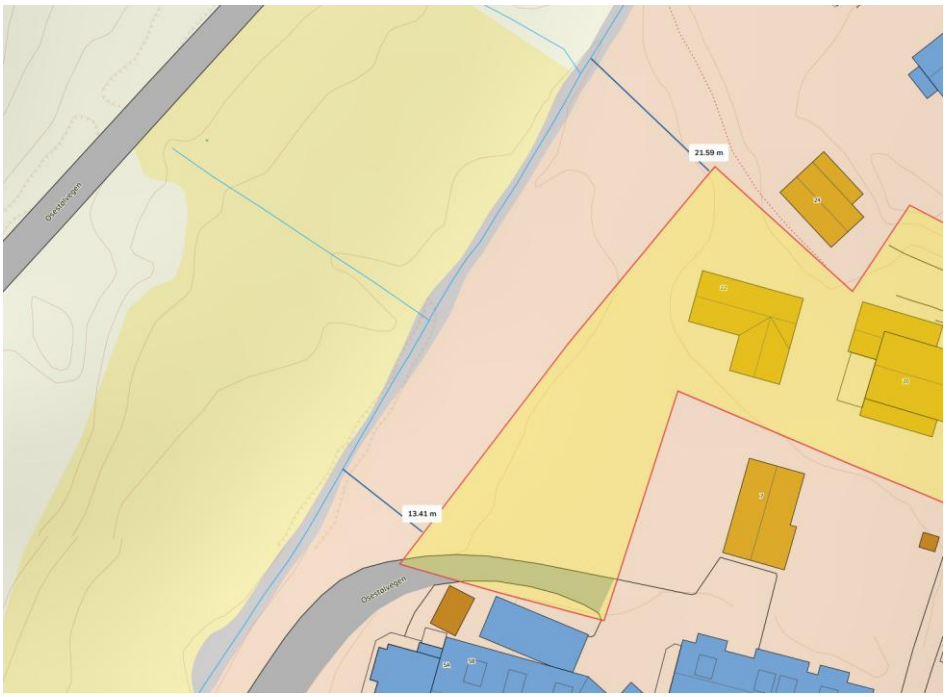
VEDLEGG 1: Historikk mottatt fra familien Hagen v/John Herman Foss Hagen

1. Bekk

Bekken har ligget på samme plass i minst 70 år. Dette bygger på informasjon fra min mor som er født og oppvokst på Ustaoset, og rett ved siden av det som i dag blir kallet Karivollen. Når min mor vokste opp var Karivollen en del av gårdsbruket knyttet til vår eiendom gnr. 52 bnr. 25. Man ser også fra dette postkortet fra Ustaoset at bekken ligger et godt stykke fra vår eiendom:



Dette bildet av bekkens plassering sammenfaller også godt med det som fremgår på de elektroniske kartene – se bilde under:



Her ser man at avstanden til vår eiendom er ca 13-22 meter.

Dagens plassering av bekk var også identisk med plasseringen når Oddvar Vindegg i sin tid solgte eiendommen Karivollen. Utbygger har derfor kjøpt Karivollen vel vitende om at det ligger en bekk med denne plasseringen.

2. Vegomlegging og adkomst

Veien har vært der lenge: Viser til bygging av hytten på Osestølvegen 7 i 1990 som på den tid var bygget og eid av vår familie. På bildene nedenfor ser man både Osestølveien som går inn og parkering ved hytten:

Fra byggingen i 1990:



Hytta ferdig i 1990:



Bilde fra 1992:



Her ser man veien gå inn til hytta:



VEDLEGG 2:

Hol kommune

postmottak@hol.kommune.no Bergen, 4.mars 2026

Deres saksnr. 2021/2951

Vedr. planforslag for Karivollen, Ustaoset – uriktige opplysninger fra planfremmer

Vi viser til utkast til plandokumenter for Karivollen på Ustaoset, deriblant planfremmers vurdering av innkomne merknader ved offentlig ettersyn. I tillegg viser vi til planfremmers epost til gruppelederne i Hol kommune den 10. februar 2026.

Feil informasjon fra planfremmer

Vår eiendom, gnr. 52 bnr. 215, Osestølvegen 7, har én – 1 – kjørbar adkomst. Denne adkomsten går over eiendommen til Karivollen, men foreslås regulert bort av planfremmer. I planfremmers svar til vår merknad skriver de at vår eiendom, samt Sameiet Ustaoset Resort, også har tilkomst fra østsiden av hotellet. Dette er direkte feil. Det er ingen vegforbindelse inn til vår eiendom fra østsiden av hotellet, eller fra Nyestølvegen. Se flyfoto nedenfor som tydelig bekrefter dette. Vår fritidsbolig er markert med rød ramme. Vi har heller ikke vegrett eller hjemmel til å etablere veg over naboeiendom gnr. 52 bnr. 239, Nyestølvegen 18.

Vi har kun tilkomst fra vestsiden av hotellet, over eiendommen Karivollen, og vi har hevd på å beholde denne tilkomsten gjennom lang tids bruk (vegrett). Det er kritisk å beholde en kjørbar tilkomst til fritidsboligen, og vi ber om at kommunen sikrer dette i sin behandling av planforslaget.



Vegrett

Da vår fritidsbolig ble bygget ca år 1990, var tilkomsten til tomten fra privat veg langs hotellets vestside, som i dag. Denne tilkomsten har nå vært benyttet i ca 35 år, og vi har ikke kjennskap til at det har vært stilt spørsmål til vår rett til å kjøre der. Vi, og tidligere eier, har vært i god tro. Etter det vi kjenner til har bruken vært tålt i alle år, og ikke vært kilde til konflikt. I henhold til gjeldende rettspraksis har vi derfor en hevdvunnen vegrett, ved bruk i over 20 år.

Vi er kjent med at vegretten kan legges om, etter servituttloven §§ 5–6, dersom omlagt trase gir omtrent samme nytte for den som har rettigheten, samt at det har betydelig fordel for grunneier. Vi vil ikke motsette oss en slik omlegging, såfremt ny trase har ca. samme fremkommelighet både sommer og vinter som dagens tilkomstveg. Deriblant må vegen kunne vinterdriftes maskinelt. Det må settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene som sikrer at ny tilkomstveg til vår eiendom skal være opparbeidet før den eksisterende vegen fjernes. Det må også sikres at vi får juridisk bruksrett på den nye traséen, slik vi i dag har på eksisterende private veg. Alle kostnader for omleggingen må tilfalle utbygger på Karivollen, som har fordel av omleggingen, jf. Servituttloven §§ 5-6.

Flyfoto fra 2006, som dokumenterer at vegtilkomsten har vært benyttet i minst 20 år:



Kilde flyfoto: norgeibilder.no

<u>Anmodning til Hol Kommune</u>

Vi ber Hol kommune sikre at ikke eiere av fritidsboliger blir overkjørt av sterke utbyggingsinteresser, som vil utnytte eiendommene sine maksimalt. De har mye sterkere virkemidler til å utøve press på politisk ledelse enn vi har.

Vi ber derfor om at kommunen sikrer at våre interesser ivaretas, og vi er sikret en kjørbar helårs adkomstvei til fritidsboligen også i fremtiden, jfr. vår vegrett. Videre må servituttlovens bestemmelser må følges.

Med vennlig hilsen

Marianne Skulstad

Øistein Stemme

Fritidsbolig gnr. 52 bnr. 215, Osestølvegen 7

Adresse: Krokatjønnveien 46, 5147 Fyllingsdalen

Marianne Skulstad og Øistein Stemme
Osestølvegen 7
Epost. mariannesku@yahoo.no

Bergen, 22.mai 2026

Hol kommune
Postmottak@hol.kommune.no

Merknad til planforslag for Karivollen Ustaoset, sak 2021/2951

Vi viser til varsel om begrenset høring av reguleringsplan for Karivollen på Ustaoset, mottatt 22.04.2026. Vi er eiere av fritidseiendom gnr. 52 bnr. 215, Osestølvegen 7, og er direkte berørt av det fremlagte forslaget til reguleringsplan. Vi viser også til vår merknad ved offentlig ettersyn i 2021, og ber om at begge merknader følger saken videre, og imøtekommes før sluttbehandling av planforslaget.

Våre hovedmerknader ved begrenset høring er følgende:

- Vi har vegrett over Karivollen, gnr. 52 bnr. 535, som må ivaretas og innarbeides i planforslaget.
- Planforslaget er i strid med områdeplanen på flere punkter, deriblant flytting av bekken til friområdet.

1. Vegrett til vår eiendom – hevd etter 35 års bruk

Høringsforslaget har svært store konsekvenser for vår fritidseiendom. I forslaget reguleres vår kjøreadkomst bort, uten at det etableres noen erstatning. Vår eiendom blir dermed uten kjørbar adkomst, og uten rett til å etablere ny kjørbar adkomst. Dette er en konsekvens vi ikke kan akseptere.

Da vår fritidsbolig ble bygget ca år 1990, var tilkomsten til tomten fra privat veg langs hotellets vestside, som i dag. Denne tilkomsten har nå vært benyttet i ca 35 år, og vi har ikke kjennskap til at det har vært stilt spørsmål til vår rett til å kjøre der. Vi, og tidligere eiere, har vært i god tro. Etter det vi kjenner til har bruken vært tålt i alle år, og ikke vært kilde til konflikt. I henhold til gjeldende rettspraksis har vi derfor en hevdvunnen vegrett, ved bruk i over 20 år, selv om det ikke foreligger tinglyst avtale.

Vi har mottatt dokumentasjon fra familien Hagen som har bygget hytten vår og som fortsatt eier noen av naboeiendommene. Denne dokumentasjonen redegjør for historikken både når det gjelder adkomstveg til vår eiendom og plassering av bekken. *Se vedlegg 1.*

Ettersom vi har vegrett over Karivollen, er forslagsstiller pliktig å sikre at vi får en ny tilkomst av tilsvarende kvalitet som eksisterende. Adkomsten må ha tilstrekkelig kurvatur, bæreevne, bredde o.l. som eksisterende, og må kunne vinterbrøytes. Alle kostnader for omleggingen skal tilfalle tiltakshaver på Karivollen. Vi viser her til servituttloven §§ 5-6 om omskiping, og vår redegjørelse til Hol kommune i vedlagte brev datert 4.mars 2026. *Se vedlegg 2.*

I forslaget som var til offentlig ettersyn i 2021, var det vist en bru over elven i illustrasjonsplanen, mens det manglet bru/avkjørselspil i reguleringsplankartet. Vi uttalte oss svært tydelig om at det var av avgjørende betydning at forslagsstiller sikrer at vi beholder en helårs adkomst til vår eiendom, jf. vår merknad datert 22.09.2021 (utdrag):

> *"I praksis er dermed all kjørbar tilkomst til vår eiendom regulert bort i forslag til plankart og bestemmelser. Vi krever at dette blir endret, og at det blir regulert en adkomstveg som sikrer kjørbar tilkomst til vår eiendom hele året, altså med mulighet for vinterbrøytet veg. Dersom vi hadde blitt varslet om oppstart på planarbeidet, ville et vesentlig innspill fra oss vært at vår helårs tilkomst til eiendommen måtte ivaretas. Vi krever at dette rettes opp i det videre planarbeidet, slik at vi sikres en helårs tilkomst."*

Vi krever at planforslaget endres, slik at vår rett til helårs kjøreadkomst blir ivaretatt i reguleringsplanen, og at forslagsstiller er ansvarlig for opparbeidelsen dersom adkomsten endres fra dagens løsning. Vi ser frem til å lese Rådmannens vurdering av adkomsten i saksfremstillingen.

Feilaktige kommentarer fra forslagsstiller:

I forslagsstillers kommentar til vår merknad ved offentlig ettersyn, jf. *«Forslagsstillers vurdering av innkomne merknader ved ettersyn»* side 4, hevder de at vi også har adkomst langs hotellets østside. **Dette er direkte usant.** Det finnes ikke noen kjørevei til vår eiendom fra øst, og vi har ingen rettighet til å opparbeide slik adkomst. Det er bekymringsfullt at slike uriktige påstander ikke har blitt imøtegått av kommunens planmyndighet før begrenset høring, slik at korrekte fakta fremgår av saken. Dette må korrigeres. Vi anmoder om at det utarbeides et oversiktlig merknadsskjema i saken, der alle kommentarer fremgår og besvares.

Forslagsstiller kommenterer også at det ikke foreligger avtale/servitutt om adkomst over Karivollen. Dette er imidlertid uvesentlig, ettersom vi har hevdvunnen vegrett, jf. redegjørelse innledningsvis.

Dersom man ser på tilgjengelige flyfoto på norgeibilder.no (se neste side), ser man tydelig at vår hytte KUN har adkomst fra vest, via Karivollen, og at denne adkomstveien har vært benyttet helt fra hytten var ny til i dag. I vedlegg 1 er det også bilder fra da hytten ble bygget i 1990, som dokumenterer at adkomsten var fra vestsiden av hotellet.

	
Flyfoto 2006, norgeibilder.no *Vår hytte er markert med rød ramme*	*Flyfoto 2020, norgeibilder.no* *Vår hytte er markert med rød ramme*

2. Om bekken og motstrid med områdeplan

I planforslaget foreslås det å flytte bekken som har ligget på Karivollens eiendom i mange tiår, *jf. vedlegg 1*, og plassere denne i friområdet i områdeplanen. Forslagsstiller hevder at dette er i samsvar med områdereguleringsplanen, og skriver i merknadsdokumentet at *«Områdeplanen presiserer at det tillates bekkeåpning i FRI1.»* Dette er imidlertid en svært upresis gjengivelse av bestemmelsene i områdeplanen.

Faktum er at områdeplanen legger til rette for at friområdet skal kunne benyttes til idrettsarrangement (skirenn o.l.), som f.eks. Skarverennet. I bestemmelsene til områdeplanen § 7.2 står følgende om bekk i friområdene (vår understreking):

«*Det tillates etablering av kontrollert sommervann av bekk etter søknad.»*

Det fremgår klart av denne bestemmelsen at det ikke tillates at hele bekken flyttes til friområdet. En følge av at hele bekken flyttes, hele året, er også at mulighetene for å benytte arealet til idrettsarrangement forsvinner. De smale kantsonene som er igjen av friområdet er ikke egnet for idrettsarrangement, og mister også verdi for allmennheten.

Vi krever at bekken reguleres med eksisterende plassering, i samsvar med områdeplanen. Det kan ikke tillates at bekken flyttes østover til friområdet og naboeiendommer, på bekostning av adkomst til eiendommene. Videre må også nødvendig flomsikring ligge på eiendommen til Karivollen, ikke flyttes til nabotomtene.

Vi etterlyser en samlet vurdering av nytten av bekkeflyttingen. Slik vi vurderer saken er det kun forslagsstiller som har nytte av dette, ved at de kan få plass til en større bygningsmasse på sin egen eiendom, mens ulemper påføres naboeiendommene, ved fjerning av adkomstvei og oppfylling av flomsoner. Ulempene for naboeiendommene er så betydelige i denne saken, at vi ikke kan se at de oppveier nytten for forslagsstiller.

Vi ber om at kommunen gjør en helhetlig vurdering av saken, og sikrer at intensjonen i områdeplanen følges. Vi minner også om at områdeplanen ble vedtatt etter en svært lang planprosess, og at detaljreguleringsplanen skal være i samsvar med denne.

3. Trafikksituasjonen ved forlenging av åpent bekkeløp

I planforslaget åpnes bekkeløpet i sørenden, bekken flyttes østover, og det bebygges på Karivollen. Endringene medfører en svært trang situasjon på begge sider av bekkeløpet, slik utsnittet av illustrasjonsplanen til høyre viser.



Trangt parti på strekningen der bekken åpnes og skyves mot øst.

Etter vårt syn mangler det en vurdering av hvordan dette området skal fungere vinterstid med mye snø og trafikk. Vi stiller spørsmål ved hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til at Ustaoset er en betydelig vinterdestinasjon, der det tidvis er svært mye snø som skal brøytes og plasseres/lagres.

Planforslaget mangler arealer langs vegene som kan benyttes til å plassere snøen (annen veggrunn e.l.). Det er stor fare for at en del snø vil havne i bekken, med de ulemper det medfører, deriblant fare for blokkering av bekkeinntaket. Videre savner vi en vurdering av hvordan det trafikale skal fungere om vinteren. Mange biler kjører til og fra parkeringsanlegget, samtidig som biler skal tømmes og scootere fylles opp, uten at det er satt av areal til oppstilling av kjøretøy, scootere, scooterhengere mm. Samtidig må det forventes et betydelig antall gående og skiløpere i retning «sentrum»/butikken.

Området blir svært trangt som en følge av at bekken foreslås åpnet. Vi er bekymret for den trafikale situasjonen og trafikksikkerheten for myke trafikanter i dette området. Etter vår vurdering bør bekkeåpningen utgå fra planforslaget, og eksisterende kulvert bør erstattes med rør av større diameter.

Planforslaget legger også til rette for en betydelig trafikk inn og ut fra planområdet, ved at det etableres et stort antall parkeringsplasser, både for Karivollen og for salg/utleie til andre, jf. § 4.7, annet ledd. Vi viser til merknader fra Hallingskarvet Appartement og Sameiet Ustaoset Resort vedrørende lovligheten av disse, og stiller spørsmål ved om områdeplanen tillater å etablere parkeringsplasser for salg/utleie til Karivollens nærområde.

4. Merknader til planbestemmelser

§ 5.1, siste avsnitt:
«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 Hydra Team AS»
Bestemmelsen må endres på flere punkter:

- Det må angis en konkret høyde på underkant bru, i stedet for å henvise til en rapport. I den angitte rapporten opereres det med flere høyder på ulike flomkriterier, og det må ikke være tvil om hvilken høyde som er korrekt. Denne må derfor gjengis i bestemmelsene. Videre må det sikres at bruen kan bygges med den angitte høyden, og tilpasses til høydene på begge sider.
- Bestemmelsen må endres til et skal-krav, ettersom utbygger på Karivollen skal etablere bruen, med mindre dagens adkomstveg opprettholdes.

§ 7.1, utdrag, om omlegging av bekken:
«(...) Nødvendige justeringer og terrengtilpasninger tillates innenfor tilgrensende grensende grøntstruktur f_FRI1, f_FRI2, f_FRI3 og f_FRI4 ved bygging av bekken, for å best mulig tilpasse de lokale forholdene. (...)»
Denne bestemmelsen vil i praksis åpne for at forslagsstiller kan skyve bekken enda lenger over til naboeiendommene i øst enn plankart og illustrasjonsplan viser. Dette kan vi som naboer ikke tillate. Vi ber om at denne setningen fjernes fra bestemmelsene, eventuelt at områdene f_FRI2 og f_FRI3 utelates fra bestemmelsen.

§ 10.1 om rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur:
Vi er positive til at det foreslås rekkefølgekrav for del av adkomstveg, f_KV3. Vi krever imidlertid at det settes krav om å etablere/opprettholde kjørbar helårs adkomst helt frem til vår eiendom. Slik planforslaget er utformet, er det ikke mulig å etablere tilkomst fra f_KV3 til vår fritidsbolig.

Bestemmelse om anleggsfasen:
Videre ber vi om at det settes krav til anleggsfasen, slik at tilkomst til vår eiendom opprettholdes mens anleggsarbeid pågår i området, og at eventuelle stenginger er av svært kort varighet. Ved evt. kortvarig stenging må nærliggende parkering tilbys kostnadsfritt fra utbygger.
Vi ber også kommunen sette krav til anleggsgjennomføringen, med hensyn til støy og tidsbruk. Tiltakene på Karivollen vil medføre et massivt anleggsarbeid over lang tid, og det er viktig å opprettholde et «levelig» nærmiljø også under anleggsfasen. Alternativt vil Ustaoset som fritidsdestinasjon få redusert kvalitet over lang tid, som kan få negative konsekvenser for det lokale næringslivet.

5. Oppsummering
Vi har merknader til planforslaget som må hensyntas og løses før sluttbehandling av reguleringsplanen. Planforslaget som foreligger til begrenset høring er i strid med områdeplanen, og sikrer ikke rettighetene til naboeiendommene.

1. Adkomstveg: Forslagsstiller har plikt til å opprettholde helårs kjørbar adkomst til vår eiendom, og kommer med uriktige opplysninger om vår adkomst i merknadsdokumentet. Vi har hevd på helårs adkomst på dagens veg over Karivollens eiendom (vegrett), og forslagsstiller har plikt til å opprettholde denne eller etablere tilsvarende adkomst. Dette fremgår av servituttloven §§5 og 6 om omskiping.

   Vi ber om at kommunen sikrer at adkomst til eiendommen vår ivaretas i den videre planprosessen, og ser frem til å lese Rådmannens vurdering.

2. Flytting av bekken: Den foreslåtte plasseringen av bekken er i strid med områdeplanen, og påfører naboeiendommene betydelige ulemper. Vi ber kommunen sikre at områdeplanen legges til grunn for planforslaget, og at bekken i størst mulig grad beholder sin eksisterende plassering og utstrekning. Da vil det samtidig bli plass til å beholde adkomstvegen til vår eiendom.

3. Planforslaget må i større grad ta hensyn til den trafikale situasjonen om vinteren, med mye snø, brøytekanter og behov for trafikkareal til omlasting til scootere. Trafikksikkerhet for myke trafikanter er ikke ivaretatt i planforslaget.
   Vi stiller spørsmål ved om områdeplanen tillater parkering i det omfang som planen legger opp til.

4. Planbestemmelser: Vi ber om endringer i bestemmelsene §§ 5.1, 7.1 og 10.1, samt bestemmelse som reduserer ulempene i anleggsfasen.

Vi støtter også merknadene fra våre naboer øst for bekken; Sameiet Ustaoset Resort, Hallingskarvet appartement og Osheim Gaard AS v/John Herman Foss Hagen.

Vi ber om at kommunen sikrer at uriktige påstander fra forslagsstiller blir korrigert, slik at de ikke følger saken videre i planbehandlingen. Vi er positive til dialog med kommunen i plansaken, gjerne sammen med øvrige naboer øst for planområdet.

Med vennlig hilsen

Marianne Skulstad og Øistein Stemme
Osestølvegen 7, gbnr 52/215
Epost: mariannesku@yahoo.no
Mobil 918 46 541

Vedlegg 1: Historikk fra familien Hagen om adkomst og bekk
Vedlegg 2: Vårt brev om adkomst til Hol kommune, datert 4.mars 2026

Kopi:
Sameiet Ustaoset Resort, gbnr 52/641
Hallingskarvet appartement, gbnr 52/547
Ustaosvegen 281 AS v/Hallingdal hytteservice, gbnr 52/631
Osheim gaard AS v/John Herman Foss Hagen, gbnr 52/25

Fra: Niels Schweigaard[niels.schweigaard@gmail.com]
Mottatt: 23.05.2026 17:20:25
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: Detaljregulering for Karivollen

Til: Hol kommune, Plan og utvikling
Dato: 23.5.2026
Deres ref: Saksnummer 2025/2590 – Detaljregulering for Karivollen (Begrenset høring)
Fra: Niels Schweigaard, eier av gnr 52 bnr 33 i Hol

Merknad til begrenset høring – Detaljregulering Karivollen mm - innledning

Jeg viser til utsendt varsel om begrenset høring for Karivollen. Min eiendom var en av Ustaosets første hytter, - bygget i 1912 av min oldefar. Gjennom hyttebok og familietradisjon har vi i 5 generasjoner vært nær knyttet til Ustaoset. Jeg er født i 1952 og har ikke tall på hvor mange ferier – mest vinter og noen sommer, jeg har tilbrakt på hytta.

Jeg ønsker med dette å fremme nedenstående merknader til planforslaget, med særlig vekt på trafikksikkerhet, utforming av kryssløsning og trafikkforholdene i Ustaoset sentrum samt tilgang til løype og stinettet syd for jernbanen.

1. Utvidelse av planområdet og krav til kryssløsning
Det er positivt at selve krysset mot Rv 7 nå er inkludert i planområdet. Dette gir kommunen og Statens Vegvesen (SVV) en mulighet – og et ansvar – til å finne en løsning som hensyntar de utfordringer som skapes av at rv 7 både fungerer som gjennomfartsvei mellom Bergen og Oslo og lokalvei for hyttefolket og turister og fastboende på Ustaoset og Geilo.

2. Krysset på rv 7 inn til Karivollen.

Jeg synes det er svært bekymringsfullt og lite skjønnsomt når SVV i brev til kommunen henviser til standard retningslinjer basert på ÅDT som bestemmende for kryssutformingen ved Karivollen. For rv 7 er vel tallet på Ustaoset 1800 – 2000 kjøretøyer.

Etter min oppfatning er det nullvisjonen for dødsulykker på norske veier, som er politisk vedtatt og bindende for SVV, som må være utgangspunktet. Det blir ikke bedre av at det jobbes aktivt for å gjøre rv 7 over vidda til en fungerende helårsvei.

Topografien med lange utforbakker i begge retninger mot Ustaoset sentrum, kombinert med en høy andel gjennomgangstrafikk av tungtransport og mange personbiler, og som ofte ikke overholder fartsgrensen på 50 km/t, skaper et risikofylt trafikkbilde som krever særskilte avbøtende tiltak.

ÅDT er sikkert et riktig tall på årsbasis, men altfor lavt på det tidspunkt Ustaoset brukes av hyttefolket og turister til sitt formål, og fullstendig feil når det koker på Ustaoset i forbindelse med Skarvrennet. Den blanding av ferie og fritids kjøring på den ene siden og gjennomgangstrafikk på den andre som dette legger opp til, vil ikke stå seg i en seriøs HMS analyse av risikoelementer og avbøtende tiltak

3. Alternativer knyttet til krysset på rv 7?

Etter min mening bør utbygger av Karivollen pålegges å skaffe seg en internvei fra eget område og frem krysset rv 7 /Nyestølvegen, slik at utkjøringen fra Karivollen og direkte på rv 7 kan sperres. Dette vil åpenbart være den tryggeste løsningen for å håndtere trafikken

til/ fra Karivollen.

Alternativt bør krysset og veien bygges slik at trafikken på rv 7 tvinges til å kjøre langsommere. På Geilo og i Sokna er det bygget veidumper. Dette vil også løse det generelle problemet med for høy hastighet på Rv 7.

Dette bringer meg over til situasjonen ved Bua, jernbanen og undergangen på jernbanen for tur- og skigåere.

4. Manglende hensyn til myke trafikanter
Til tross for et betydelig antall planer og tiltak, synes ingen å adressere den kritiske mangelen på trygg kryssing av Rv 7 for fotgjengere til jernbanestasjonen og tur og løypenettet på sørsiden av jernbanen. Ved å øke trafikktrykket fra Karivollen forverres denne situasjonen.

Trygg kryssing forutsetter at det etableres overgang eller undergang for fotgjengere. Siden jernbanestasjonen og undergangen ligger tett på hverandre vil dette kunne gjøres ved en felles løsning.

Det uakseptable i dagens situasjon illustreres av at det ikke er noen oppmerket fotgjengerovergang, til tross for at gjennomgangstrafikken ofte holder høy hastighet på stedet. Voksne, ungdommer og barn er alle henvist til den samme løsningen. Det er intet som tyder på at det er vurdert at risikoen øker med krevende kjøreforhold som snøfokk og glatte kjøreforhold. På vinterstid er veien dessuten ofte generelt isete og glatt med risiko for å skli og falle. Det skal også nevnes at Ustaoset i stigende grad er blitt en turist destinasjon, og at utlendinger ofte har dårligere forutsetninger for å vurdere faremomentene på vinterstid.

Jeg vil derfor sterkt anmode om at kommunen ser faremomentene i Ustaosets sentrum i sammenheng med trafikksikkerhetsplanen for tur og løypenettet. Tidligere tiders kryssing av jernbanesporet har jo Bane Nor nedlagt forbud mot.

Oppsummering:
Som hyttegjest og hytteeier i over 60 år har jeg sett at trafikken gradvis har endret karakter – at mye nå dreier seg om gjennomgangstrafikk og tungtransport – uten at man noen gang helhetlig har adressert risiko og sikkerhet som et problem i forhold til Ustaosets trygge funksjon som landets største hytteby.

Jeg ber om at mine merknader tas med i den politiske vurderingen.

Med vennlig hilsen,

Niels Schweigaard
Gulleråsveien 17B

0779 Oslo

95 76 83 05

niels.schweigaard@gmail.com

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Vår dato: 04.05.2026
Vår ref.: 201705267-36 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.: 2021/2951

Saksbehandler: Finn Herje/
22959919/fhe@nve.no

NVEs uttalelse til begrenset høring - Detaljregulering for Karivollen - Ustaoset - Gnr. 52 bnr. 535 mfl - Hol kommune

Vi viser til brev datert 22.04.2026, vårt brev av 24.06.2025 der vi trekker innsigelsen til planen, samt etterfølgende korrespondanse med kommunen vedr. særlig utforming av bestemmelsene knyttet til flomsikring av bekken, sist i vår e-post av 04.03.2026.

Formålet med planarbeidet innebærer ifølge kommunen blant annet utvidelse av planområdet til å omfatte kryss mot riksveg samt fjerning av noen rekkefølgekrav som ikke anses nødvendige før igangsetting.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Vi har som nevnt hatt tett kontakt med kommunen vedr. utforming av bestemmelsene. I vår e-post av 30.01.2026 kommenterte vi forslaget til rekkefølgebestemmelser til detaljreguleringsplanen og anbefalte noen mindre endringer. Etter det vi kan se har kommunen etterkommet og justert bestemmelsene i tråd med våre forslag til endringer. Dette er positivt.

Vi minner om våre råd mht. sikring og beredskap i e-post av 04.03.2026.

Ytterligere informasjon
Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, https://www.nve.no/arealplanlegging/. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger
Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.

Kommunens ansvar
NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Peer Sommer Erichson
Fung. seksjonssjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
HOL KOMMUNE

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Til Hol kommune

Postmottak@hol.kommune.no, 22.5.2026

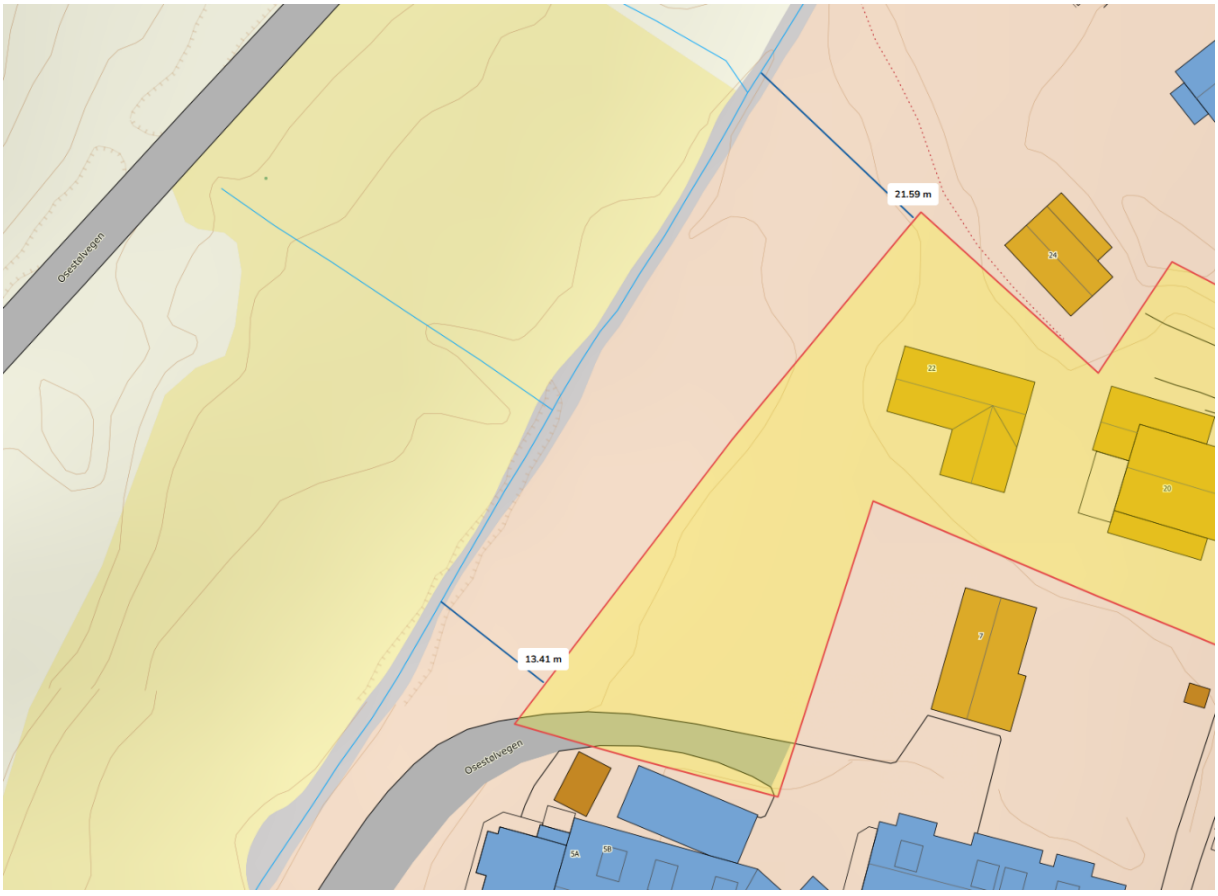
Merknader til detaljregulering for Karivollen – saksnummer 2021/2951, Ustaoset. Hol kommune

Vi viser til varsel av 22. april om begrenset høring knyttet til detaljreguleringsplan for Karivollen. Vi er eiere av gnr. 52 bnr. 25, Nyestølvegen 20 og Nyestølvegen 22, og er direkte berørt av det fremlagte forslaget til reguleringsplan. De fleste av innspillene er lik de vi meldte inn i 2021. Vi har likevel valgt å ta med mer informasjon denne gangen.

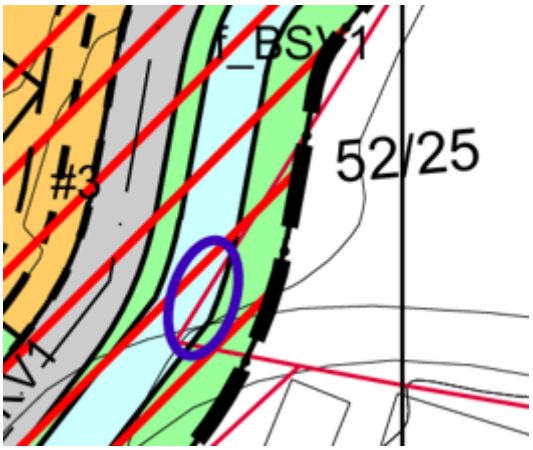
Omlegging av vassdrag/bekk er i strid med område planens bestemmelser

Planforslaget legger bekken øst for f_KV1 og helt inntil vår tomt. Dette er ikke akseptabelt, og bryter med områdeplanens bestemmelser om flytting av bekkeløp og er et avvik fra planbeskrivelsens egen bestemmelse i paragraf 1,5 «Detaljreguleringen for Karivollen fremmes i samsvar med gjeldende områderegulering for Ustaoset».

Man foreslår å flytte vassdraget/bekk betydelig – det er ikke små justeringer. Avstanden fra bekken til vår eiendom er i dag 13-22 meter og forslaget er å legge den helt inntil grensen og så legge grøntareal på vår eiendom. Se bilde som viser avstand fra vår eiendom til bekk i dag:



Viser også hvordan man legger bekken delvis inn på vår eiendom:



Bekken har ligget på samme plass i minst 70 år. Dette bygger på informasjon fra blant annet min mor som er født og oppvokst på Ustaoset på vår familieeiendom. Man ser også fra dette gamle postkortet fra Ustaoset at bekken ligger et godt stykke fra vår eiendom:



Dagens plassering av bekk var også identisk med plasseringen når Oddvar Vindegg i sin tid solgte eiendommen Karivollen. Senere eiere har derfor kjøpt Karivollen vel vitende om at det ligger et vassdrag/bekk med denne plasseringen. Det er derfor urimelig å overføre ulempene med en bekk til oss og andre naboer. Vi har også utbyggingsmuligheter ihht reguleringsplanen, men flytting av bekk vil forringe disse mulighetene. Noe som er urimelig da Karivollen er mer enn stort nok til at de kan bygge mye med dagens plassering av bekken.

Oppsummert: Når man planlegger en stor utbygging er det urimelig å flytte bekken og konsekvensene av bekken over på naboene. Vi er sterkt imot dette grepet, og ber kommunen om at utbygger må planlegge en utbygging hvor bekken ligger der den ligger i dag. Dette ut fra flere årsaker:

- Vi har også utbyggingsinteresser på vår eiendom. Disse vil bli redusert med dette grepet.
- Det er ikke samfunnsnyttige overordnede føringer som tilsier at bekken må flyttes. Det er kun ønsket om å maksimere utbyggingen på Karivollen. I skissert plan er det i tillegg innført grønt areal på vår eiendom som da ikke er lagt inn i vedtatt områderegulering
- Den foreslåtte omleggingen av bekken er også i strid med områdereguleringsplanen, der det er fastsatt at bekken skal gå gjennom områdene FK4 og FK5.
- Det er også nasjonale føringer som tilsier at man ikke skal flytte vassdrag
- Omleggingen av bekken vil føre til økt risiko for flom – både for vår eiendom og øvrige naboer på øst siden av Karivollen. Viser til merknader fra de øvrige naboene slik at ikke dette gjentas her.

Vegomlegging og adkomst

Vår eiendom med Nyestølvegen 22 har tilkomst med bilvei mellom Karivollen og gamle hotellet – sammen med Sameiene i vestre og bakre del av hotellet samt Osestølvegen 7. I tillegg til tilkomst til byggene er dette også viktig tilkomst i tilfelle brann. Det bør ikke være noe problem å kombinere parkeringshus og fornuftig utbygging av Karivollen uten å endre på dagens tilkomstvei. Vi ber derfor kommunen om å ta dette til følge.

Veien har vært der lenge: Viser til bygging av hytten på Osestølvegen 7 i 1990 som på den tid var bygget og eid av vår familie. Her ser man både Osestølveien som går inn og parkering ved hytten:

<u>Fra byggingen i 1990:</u>



Hytta ferdig i 1990



Bilde fra 1992



Her ser man veien gå inn til hytta:



Denne tilkomsten har nå vært benyttet i ca 35 år, og vi har ikke kjennskap til at det har vært stilt spørsmål til vår rett til å kjøre der. Etter det vi kjenner til har bruken vært tålt i alle år, og ikke vært

kilde til konflikt. I henhold til gjeldende rettspraksis har vi derfor en hevdvunnen vegrett, ved bruk i over 20 år, selv om det ikke foreligger tinglyst avtale.

Parkeringsanlegg og skiløyper

Det planlegges med mange flere parkeringsplasser og leiligheter samtidig som areal til dagens brukere blir redusert. Samtidig må det planlegges for nok areal til både skiløyper, skiløpere, barn som leker og skutere som skal frakte varer med mer. Vi mener det er behov for å redusere omfanget av både byggingen og antall parkeringsplasser, samt at man i en detaljregulering så må utbygger tydeliggjøre hvordan alle disse behovene blir løst. Viser her også til merknader fra øvrige naboer øst for Karivollen.

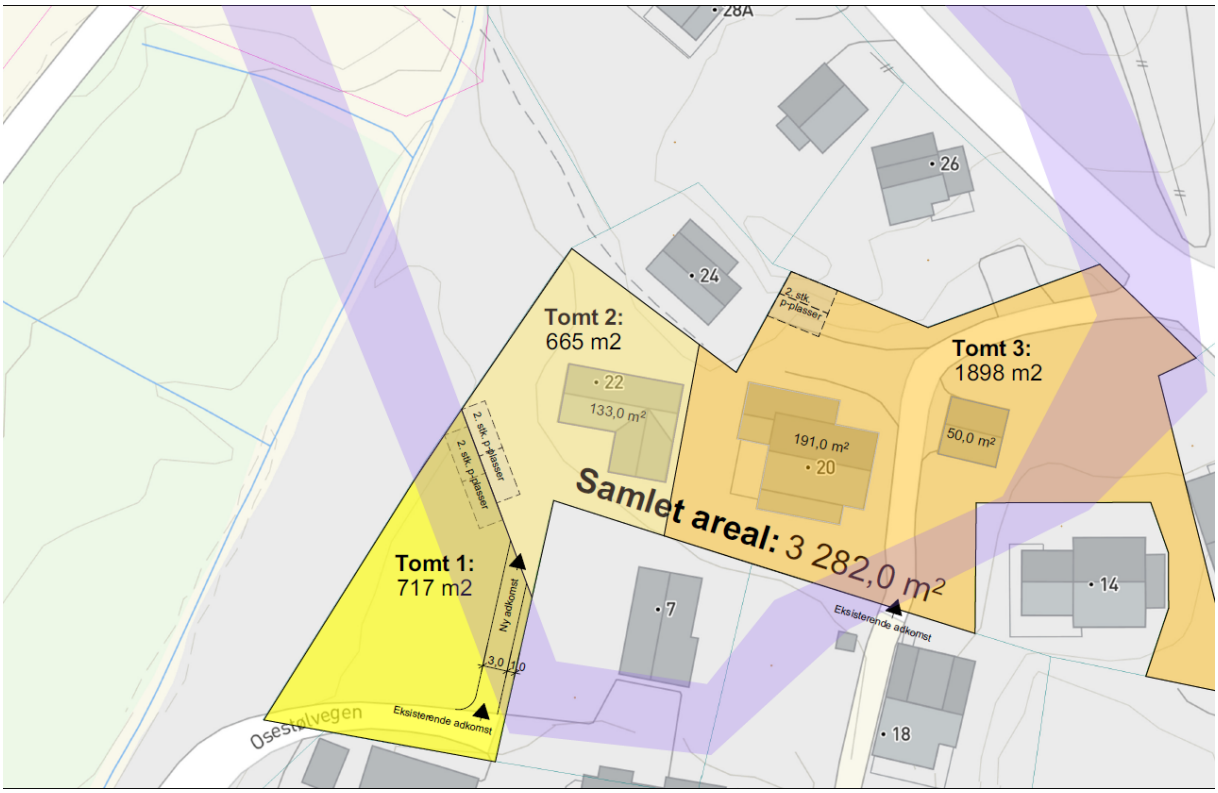
Skarverennet

Vi har i 9. februar i år av kommunen fått godkjent deling av vår eiendom i tre tomter – se innlimte bilder under:

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert
2026/812-3		09.02.2026	Utvalg for plan og utvikling delegert	120/26

Godkjenning: Søknad uten ansvarsrett - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom - Nyestølvegen 20, 22

Saksnr:	Behandlet i:
120/26	Utvalg for plan og utvikling delegert



Lilla felt er Skarverenns traseens konkurranseløype. Denne går som man kan se både over Karivollen og vår tomt i dag. Vi har planer om å bygge en hytte på tomt 1. Dette mener vi passer området og er et lite inngrep. Vi er også positive til at Skarverennet har en trase på vår eiendom og at vi tilrettelegger for dette. Dette har vi også hatt dialog med Skarverennet om. MEN dersom bekk kommer inn til vår eiendom, veien vi har hatt i 35 år blir fjernet samt at en omlegging av Skarverennstrase kan gjøre det vanskelig å få bygge en hytte så blir summen urimelig. Det er ikke greit at Karivollen flytter bekk over mot naboer for selv å kunne gjøre en meget stor utbygging og vi som nabo får forringet de små planer vi selv har i forhold. Skulle kommunen gå inn på dette så må vi selv revurdere bruk av vår eiendom til Skarverennet.

Vi har hentet bilde av planlagt utbygging på Karivollen fra servitutt endring på Karivollen for 2024 og viser denne da den virker å være identisk med fremlagt plan selv om perspektivet er et annet.



Med forbehold om rett bilde så viser dette at konkurranseløypen må legges betydelig om, og konsekvensene er ikke fremlagt.

Oppsummering

Vi mener det må det gjøres vesentlige endringer i foreliggende planforslag, for å ivareta intensjonen i områdereguleringsplan for Ustaoset sentrum, hvor utbygger ikke kan flytte bekken 10-20 meter og flytte alle påfølgende utfordringer over til både oss og øvrige naboer herunder også fjerne vei som er brukt i 35 år. Karivollen er et stort område, og det er mulig å få til en lønnsom og god utbygging uten å ødelegge for naboeiendommene.

Med vennlig hilsen

Osheim Gaard AS

John Herman Foss Hagen

Mob 91 15 70 12

Hol kommune - Postmottak@hol.kommune.no

22.05.2026

Synspunkter til Saksnr. 2021/2951 — Forslag til detaljplan Karivollen, begrenset høring

Innledning
Vi, Sameiet Hallingskarvet Appartement, gnr/bnr 52/547, har mottatt for uttale overnevnte forslag til detaljplan på begrenset høring og er direkte berørt av forslaget til plan.

Sameiet Hallingskarvet Appartement består av 34 fritidsleiligheter og ett næringslokale, og er nærmeste nabo øst for prosjektet Karivollen. Vårt bygg har utgang fra skibod på fasade vest rett mot Karivollen og har hovedinngang mot syd på byggets sydvestlige hjørne. Adgang til byggets tekniske anlegg er ved siden av inngang til skibod. Sameiet har tinglyste parkeringsretter på 52/59 og 52/641.

Nedenfor følger synspunkter fra Sameiet Hallingskarvet Appartement. Det vises også til uttalelser fra våre naboer.

Generelt
Planbeskrivelsen gir en gjennomgående mangelfull og til dels feilaktig fremstilling av naboeiendommene. Planen har blant annet ikke kontroll på hvilke sameier som er hvor. Eksisterende infrastruktur på tilstøtende eiendommer – herunder og ikke uttømmende, adkomst, rømningsveier, inn- og utganger på bygg, og parkeringsarealer – er derfor ikke tilstrekkelig kartlagt eller hensyntatt i planforslaget. Dette medfører at planforslaget ikke gir et korrekt bilde av konsekvensene for naboene, og at sentrale forhold ikke er vurdert som en del av plangrunnlaget. Disse forholdene er i liten grad korrigert i forhold til dokumentene i første høring. Dette er utdypende kommentert i våre merknader datert 01.10.2021. Viser og til vedlagt kart.

Bekkeløp og adkomst til PI2
Vi registrerer at Rådmannen vil vurdere adkomstforholdene på nytt til sluttbehandling. Vi forventer at denne vurderingen også konkret omhandler konsekvensene for vår eiendom og våre parkeringsarealer.

Flomproblematikken vest for våre eiendommer må løses i samsvar med områdeplanens krav der hovedløsningen er å dimensjonere ny kulvert/rørgate fra Karivollen til Ustevann med tilstrekkelig kapasitet. Dette må innarbeides eksplisitt i plankartet og bestemmelsene, og rekkefølgekravene fra områdeplanen må videreføres uendret i detaljplanen.

Planforslaget legger bekken øst for f_KV1 inntil vår bebyggelse. Dette er ikke akseptabelt, og bryter med områdeplanens bestemmelser om flytting av bekkeløp og er et avvik fra planbeskrivelsens egen bestemmelse i paragraf 1.5 «Detaljreguleringen for Karivollen

fremmes i samsvar med gjeldende områderegulering for Ustaoset». En åpen bekk langs husveggene til Hallingskarvet Appartement vil være til hinder for vedlikehold av bygningen, hindre adkomst til tekniske rom, og vanskeliggjøre forsvarlig snørydding langs fasaden mot vest, og er til generell sjenanse for flere tilstøtende leiligheter og adkomst til skibod. Vi stiller også spørsmål ved den planfaglige begrunnelsen for å flytte bekken og hvilke vurderinger som er gjort i forhold til de ulemper flyttingen medfører for naboer, jf. våre bemerkninger i punktet Generelt. Områdeplanen for Ustaoset sentrum forutsetter at bekken skal følge sitt naturlige løp. Å flytte bekken østover, forlenge den, og legge den inntil eksisterende bebyggelse fremstår som et avvik fra denne forutsetningen som ikke er planfaglig begrunnet i planmaterialet. Flyttingen fortrenger dessuten grøntområder som i plankartet er avsatt til friområde og grønnstruktur mellom eksisterende og ny bebyggelse – arealer som er viktige for nærmiljøet og som områdeplanen forutsetter opprettholdt. Vi ber om at det redegjøres for hvorfor denne løsningen er valgt fremfor alternativer der bekken beholder tilnærmet opprinnelig løp.

Sameiet Ustaoset Resort har i sitt høringssvar foreslått å rette ut f_KV1 mellom pel 130 og pel 180 og forskyve vei og bekk mot vest, slik at bekken i størst mulig grad følger sitt eksisterende løp i rør med oppgradert og korrekt dimensjon. Løsningen er illustrert i prinsippskissen i deres uttalelse. Vi støtter denne tilnærmingen, forutsatt at plassforholdene mellom vei og bekk lar seg løse forsvarlig — noe som ut fra kartmaterialet i saken er vanskelig å fastslå, og som derfor må avklares nærmere i det videre planarbeidet. Uavhengig av bekkeløp viser detaljplanen at overvann fra vest uansett må føres i rør under veien f_KV1 og som da kan kobles på dette røret. Behov for bro til PI2 og hyttene bortfaller med en slik løsning. Dette vil gi rom for forsvarlig adkomst for alle naboer, sikrer forsvarlig brøyting og snøopplag, og fjerner åpen bekk langs Ustaoset Resort og Hallingskarvet Appartement. Videre må flomsikringen utformes slik at den ikke fortrenger parkeringsplasser på PI2. Hvis Rådmannen allikevel velger å gå videre med bekkeløsningen som tegnet inn nå, må den planlagte broen/kulverten f_KV3 dimensjoneres med tilstrekkelig kurvatur, bredde og bæreevne for vinterbrøytet helårsadkomst også for brannbiler. Videre må bekken langs byggene i tilfelle utformes slik at den ikke er til hinder for rømning, adkomst, vedlikehold, snørydding, ikke indirekte redusere antall parkeringsplasser på PI2, og utformes slik at den ikke er til fare for barn.

ROS-analysen som er utført baserer seg på gitte forutsetninger som kan svikte, og beskriver ikke de negative konsekvensene for naboene dersom forutsetningene svikter:

Forutsetninger som kan svikte;

- Analysene tar ikke hensyn til at det kan komme snøplugger i vårflommen og at disse kan blokkere kulvertinngangen. Analysen tar heller ikke hensyn til at brøytesnø kan havne i kulverten/bekkeløpet, noe som virker urealistisk.
- Analysene forutsetter at kulverten regelmessig renses for sedimenter, debris og snø. Dette krever beredskap og rutiner som det er risiko for at kan svikte. Det er heller ikke avklart hvem som får dette operative ansvaret.

Negative konsekvenser for naboene:

- Økt risiko for flomskade på eiendommene dersom kulverten svikter, blokkeres eller ikke vedlikeholdes. Her må ansvar for drift og vedlikehold avklares.
- Økt poretrykk langs husveggen og redusert dreneringskapasitet
- Økt risiko for fuktskader og sopp
- Redusert tilgjengelighet for vedlikehold av vår bygningsmasse.
- Vanskeligere forhold knyttet til snørydding; Ingen steder å gjøre av snøen, og risiko for at brøytesnø havner i kulverten og skaper en propp.
- Økt risiko for barn og andre da kulvertåpningen flyttes til inngangspartiet til Hallingskarvet Appartement. Bekkeløpet blir også betydelig bredere og dypere, noe som innebærer en økt risiko for barn.

Parkeringsarealene i PI1 og PI2 er tinglyst som del av oppføring og overtakelsen av Hallingskarvet Appartement på 80-tallet. Adkomst til PI2 må sikres i planbestemmelsene. Hallingskarvet Appartement har i tillegg vunnet veihevd på adkomsten til PI2 gjennom mer enn 20 års sammenhengende og uimotsagt bruk. Vi kan heller ikke akseptere at flomsikringstiltak gjennomføres på PI2 uten at dette er eksplisitt innarbeidet i reguleringsplanen med tydelige bestemmelser. For oss som bruker adkomsten er det viktig at kommunen i sine tillatelser stiller krav om effektiv gjennomføring av aktuelt anleggsarbeid. En gjennomføring der anleggsarbeid pågår over flere sesonger, kan ikke aksepteres. Alternative parkeringsplasser må fremskaffes av utbygger under byggeperioden.

Vi understreker at den foreslåtte flomsikringsløsningen er utformet med utgangspunkt i den foreslåtte bebyggelsen på Karivollen som presentert i detaljplanen, herunder garasjeanlegget, hvis omfang vi bestrider. Løsningen tar i liten grad hensyn til områdeplanens krav til bekken, utskifting av kulvert, grønt- og lekearealer, eller til naboeiendommenes behov og rettigheter nevnt over.

Vi viser også til våre merknader datert 01.10.2021.

Garasjeanlegg
Planfremmer hevder at detaljplanen følger områdeplanen og at det ikke er gjort materielle endringer i bestemmelsene. Likevel er det for detaljplanen for Karivollen lagt inn en ny passus i §4.7 med følgende ordlyd: «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.» Dette er ikke en videreføring av områdeplanen, men en utvidelse av tillatt bruk på Karivollen (FK4/FK5). Områdeplanen tillater ikke slik overdekning og utleie/salg av parkeringsplasser på Karivollen, men kun på NF1-NF2 og PI1 og PI2 – ikke på Karivollen. Områdeplanen har med andre ord uttrykkelige bestemmelser om hvor et slikt anlegg skal lokaliseres, og Karivollen er ikke et slikt sted.

Videre er områdeplanens premiss at FK4 og FK5 skal bebygges med fritidsboliger, ikke næring. Med et garasjeanlegg dimensjonert for totalt 185 biler pluss 4 HC-plasser, hvorav ca. 90 pluss 4 HC-plasser dekker fritidsboligenes behov og de resterende ca. 95 kommer i tillegg – med tillatt utleie og salg av plasser til eksterne – fremstår overdekningen som et selvstendig næringsanlegg, og ikke som tilhørende parkering for

fritidsboliger på arealet. (Antall plasser er basert på tegninger i forliket mellom Ustaoset Fjellandsby AS og Fjellhytten AS vedr. sletting av servitutt). Planforslaget mangler videre bestemmelser som sikrer at FK4/FK5 faktisk bebygges med fritidsboliger, og ikke ender opp som ren garasje- og næringsvirksomhet/bygg med lovnader om fritidsboliger i et senere byggetrinn.

Vi ber om at den passusen i §4.7 tas ut, og at planbestemmelsene utformes slik at bruken av FK4/FK5 sikres i samsvar med områdeplanens forutsetninger og bestemmelser, og presisering gjort i detaljplanens egen planbeskrivelse §1.5 – «Detaljreguleringen for Karivollen fremmes i samsvar med gjeldende områderegulering for Ustaoset.» I tilfelle Rådmannen, til tross for avvik fra områdeplanen, går videre i plansaken med å utvide parkeringsanlegget med parkeringer ut over fritidsboligenes behov, må bestemmelsene også angi maksimalt antall parkeringsplasser som kan etableres, ut over fritidsboligenes eget behov.

Vi viser videre til våre merknader datert 01.10.2021.

Utvidelse av planområde mot Rv7 – forholdet mellom de to detaljplanene

Trafikkinfrastrukturen langs Rv7 som Områdeplanen la som forutsetning for utbygging i FK4/FK5, behandles nå på tvers av to separate detaljplaner der ingen av dem er vedtatt.

Kommunen har selv vedtatt rekkefølgekrav i 2013 som forutsetning for utbygging (§10.1 om ensidig fortau langs Rv7 fra Osestølvegen til stasjonsområdet og gatebelysning gjennom hele planområdet; §10.2 om opparbeidelse av tre kryssområder fra Rv7 i samsvar med gjeldende vegnormaler; og §10.4 om trygg kryssing for myke trafikanter over til jernbanestasjonen).

I Rådmannens vurdering av rekkefølgekravene, spesifikt for «ensidig fortau langs riksveg (rv.7) fra Osestølvegen til stasjonsområdet, og gatebelysning» og kryssløsning for Osestølvegen ses det helt bort fra at 70 nye fritidsleiligheter vil medføre vesentlig mer ferdsel av gående langs Rv7 mot butikk, kiosk, kafé, busstopp og jernbanestasjon. Behovet for fortau er direkte proporsjonalt med antall beboere planen åpner for. En plan som vedtar 70 leiligheter uten å sikre forsvarlig gangadkomst til Ustaoset sentrum, ivaretar ikke trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper. Subsidiært vil et garasjeanlegg for ytterligere ca. 95 biler ut over fritidsboligenes behov øke antall gående ytterligere. Dette er et klart brudd på områdeplanens bestemmelser. Et stort parkeringsanlegg for eksterne vil også få brukere vestover langs Rv7. Trafikksikringstiltak for gående til og fra anlegget i retning vest behandles ikke av noen av de to detaljplanene.

Planforslaget avklarer ikke parkeringsarealene rundt planområdet tilstrekkelig. Felles parkeringsfelt PI1 og PI2 er regulert i Områdeplanen (§4.7 og arealformål PI1/PI2). De to arealene betjener parkering for Hallingskarvet Appartement, Ustaoset Appartement, Ustaoset Resort og «Hotellet» (Ustaosvegen 281 AS), totalt ca. 140 boenheter. Tinglyste parkeringsrettigheter på PI1 og PI2 var en direkte forutsetning for oppføring av Ustaoset Resort, Hallingskarvet Appartement og Ustaoset Appartement, og lagt til grunn som del av utarbeidelse av områdeplanen, herunder arealene PI1 og PI2. Kryssutbedringen ved

Osestølvegen/Rv7 og fortau langs Rv7 vil direkte berøre disse arealene og kan påvirke parkeringsdekningen negativt ved å fortrenge parkeringsplasser. Illustrasjonene viser at parkeringsarealet på PI2, som følge av flomsikringstiltak, reduseres betraktelig i forhold til i dag.

Konsekvensen av planforslagene slik de nå foreligger er at tilgjengelig parkeringsareal på PI1 og PI2 fortrenges og reduseres betydelig, samtidig som det foreslås etablert et stort parkeringsanlegg på Karivollen som det ikke er hjemmel for i områdeplanen.

Når kryssløsninger, fortau og parkering behandles i to separate planer, finnes det ingen arena der konsekvensene for naboenes parkeringsarealer vurderes samlet. Konsekvensen blir at tiltak som direkte berører PI1 og PI2 blir behandlet uten at de tinglyste parkeringsrettighetene som helhet sikres. Dette må avklares som del av planarbeidet før vedtaket og kan ikke overlates til privatrettslig oppgjør i ettertid. Videre må Hol kommune avklare hvem rekkefølgekravene skal rettes mot når de behandles på tvers av to detaljplaner. Kravene kan ikke bli stående uten adressat, og ansvaret for oppfyllelse må være entydig plassert i begge planbestemmelsene før vedtak.

Rekkefølgekravene (vei, fortau og flomsikring) og parkering – henger uløselig sammen og vi ber om at de to detaljplanene med tilhørende rekkefølgekrav vedtas parallelt og i sammenheng.

Oppsummering

Våre hovedinnvendinger i høringen kan oppsummeres slik:

- *Planforslaget bygger på en mangelfull og delvis feilaktig fremstilling av naboeiendommene, og konsekvensene for tilstøtende eiendommer er ikke tilstrekkelig vurdert. Forholdene er i liten grad korrigert siden første høring.*
- *Flytting av bekken østover og forlengelse mot vår bebyggelse bryter med områdeplanens bestemmelser og er ikke planfaglig begrunnet. Løsningen medfører betydelige ulemper for vedlikehold, adkomst, snørydding og sikkerhet, og forutsetter drift og beredskap som ikke er avklart. Vi støtter Ustaoset Resorts forslag om å rette ut f_KV1 mellom pel 130 og 180 og forskyve vei og bekk mot vest, slik at bekken i størst mulig grad følger eksisterende løp i oppgradert rør — forutsatt at plassforholdene lar seg løse forsvarlig.*
- *Garasjeanlegget på FK4/FK5, dimensjonert for 185 biler pluss 4 HC-plasser — hvorav kun ca. 90 pluss 4 HC-plasser dekker fritidsboligenes behov — med tillatt utleie og salg av plasser til eksterne, fremstår som et selvstendig næringsanlegg og har ikke hjemmel i områdeplanen. Den nye passusen i §4.7 må tas ut, og planbestemmelsene må sikre at FK4/FK5 faktisk bebygges med fritidsboliger — ikke ender opp som ren garasje- og næringsvirksomhet med lovnader om fritidsboliger i et senere byggetrinn — og subsidiært angi et maksimalt antall parkeringsplasser ut over bebyggelsens eget behov.*
- *Adkomst til PI2 må sikres i planbestemmelsene. Hallingskarvet Appartement har tinglyste parkeringsrettigheter på PI1 og PI2, og har i tillegg vunnet veihevd på*

adkomsten til PI2 gjennom mer enn 20 års sammenhengende og uimotsagt bruk. Flomsikringstiltak på PI2 kan ikke gjennomføres uten at dette er eksplisitt innarbeidet i reguleringsplanen.

- *Konsekvensene for parkering må ses i sammenheng med den parallelle detaljplanen for utvidelse mot Rv7. Flomsikringen fortrenger parkering på PI2, og krysssløsninger og fortau langs Rv7 berører direkte og fortrenger de tinglyste parkeringsarealene på PI1 og PI2 — slik at de samlet reduseres betydelig, samtidig som det på Karivollen åpnes for et stort parkeringsanlegg uten hjemmel i områdeplanen.*
- *Rekkefølgekravene fra 2013 – fortau langs Rv7, krysssløsninger og trygg kryssing til jernbanestasjonen – behandles nå dels i detaljplanen for Karivollen og dels i den parallelle detaljplanen på forplassen mot Rv7, og kan ikke vurderes løsrevet fra hverandre. Ansvaret for oppfyllelse må være entydig plassert i planbestemmelsene før vedtak, og de tinglyste parkeringsrettighetene på PI1 og PI2 må sikres som del av planarbeidet, ikke overlates til privatrettslig oppgjør i ettertid.*
- *Kommunen må i sine tillatelser stille krav om effektiv gjennomføring av anleggsarbeidet på PI1og PI2. En gjennomføring over flere sesonger kan ikke aksepteres, og utbygger må fremskaffe alternative parkeringsplasser i byggeperioden.*

Vi ber om at planforslaget bearbeides i tråd med disse merknadene, og at de to detaljplanene vedtas parallelt og i sammenheng slik at konsekvensene for naboeiendommene blir forsvarlig vurdert.

Vi stiller oss til disposisjon for videre dialog i saken.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Hallingskarvet Appartement

Thorolf Hestness
Styreleder


Karivollen
Bekken
Osheim Gaard AS
Hagen
Skulstad
Tekst
Ustaoset Resort
PI2
PI1
Hallingskarvet
Appartement
Ustaosvegen 281 AS
Adkomst
Krysset
Osestølvegen
Nyestølvegen
Ustaosvegen
46
42
44
40
28D
28E
28C
28A
24
22
20
7
18
14
12C
12B
12A
72
74
70
78
80
84A
84B
84C
16
10
271
8
269
5
3
263
261
5A
5B
5C
5D
5E
283
281
279
4
287
289

Hol Kommune
Postmottak@hol.kommune.no

22.5.2026

Detaljreguleringsplan for Karivollen 52/535 m.fl. Ustaoset.
Høringsuttalelse fra Ustaoset Resort gnr 52 bnr 641, deres snr 2021/2951

Viser til brev med varsel om høring av nevnte reguleringsplan, datert 22.4.2026.

Vi er tilfredse med at rådmannen i saken har opprettholdt områdeplanens intensjoner gjennom fastholdelse av vedtatte byggehøyder fra områdeplanen, og presisering av rekkefølgekrav i saken til UPU 12.3.2026.

Nedenfor følger våre synspunkt på plansaken, i sammendrag. Alle tema er i deretter drøftet og utdypet i teksten.

Det vises også til uttale fra Hallingskarvet Appartement.

1.0 Sammendrag

Adkomstforhold
Planforslaget Karivollen må sikre alle eiendommene øst for planområdet tilkomst. Vi ber Hol kommune bearbeide planen fram mot sluttbehandling som vist i vårt forslag, slik at vi sikres like god og sikker helårs tilkomst, som i dag.

Omfang parkering, kart og bestemmelser
Et parkeringsanlegg under Karivollen ut over bebyggelsens eget behov, kan ikke vedtas med hjemmel i områdeplan for Ustaoset fra 2013. I tillegg er et slik tiltak i strid med mål og ambisjoner i dagens overordnet planverk, og mangelfullt beskrevet i planfremmers forslag til plankart og bestemmelser. § 4.7 utformes slik at bruken av FK4/FK5 sikres i samsvar med områdeplanens forutsetninger og bestemmelser. Vi ser frem til rådmannens vurdering av våre synspunkt på hjemmelsgrunnlag, omfang og løsning av parkeringsanlegg. Hva er kommunens holdning til et parkeringstilbud på Ustaoset av det omsøkte omfang?

Trafikkforhold og ferdsel
Sikkerhet for myker trafikanter er ikke tilstrekkelig vurdert i planen. Vi forventer og at det til sluttbehandling av planen også blir gjort rede for hvordan hensynet til barn og unges interesser i planleggingen er ivaretatt, slik loven krever.

Anleggsarbeid
Reguleringsplanens bestemmelser må stille krav som reflektere at gjennomføring av planen kan forventes å gi omfattende anleggsarbeid- både tidsbruk, støy og omfang/volum - som mangler sidestykke på Ustaoset.

Avløp
Gir nye rensekrav begrensninger på kapasitet i avløpsanlegget på Ustaoset? Får det betydning for etablering av Karivollen?

Flomproblematikk og- sikring
Reguleringsplanen må utformes med utgangspunkt i eksisterende plassering av bekken, og ikke tillate at bekken flyttes østover til/inn i friområdet og inntil dagens bebyggelse. Det foreligger ingen samlet vurdering av nytten av den viste bekkeflyttingen og det mangler beregninger/modelleringer av prosjekterte flomsikringstiltak mot bebyggelsen øst for planområdet. Den viste løsning er til fortrengsel for forsvarlig adkomst til naboeiendommer og vil gå på bekostning av etablerte funksjoner og innretninger på dagens bygningsmasse. Løsning for bekken basert på ny større kulvert (r=2,0m) i lukket løsning, med kjøresterk overdekning vil gi flere fordeler for dagens bebyggelse og brukere, enn ulemper for utbyggingen av Karivollen.

Om videre dialog
Sameiet er tilgjengelig for Hol kommune dersom det er behov.

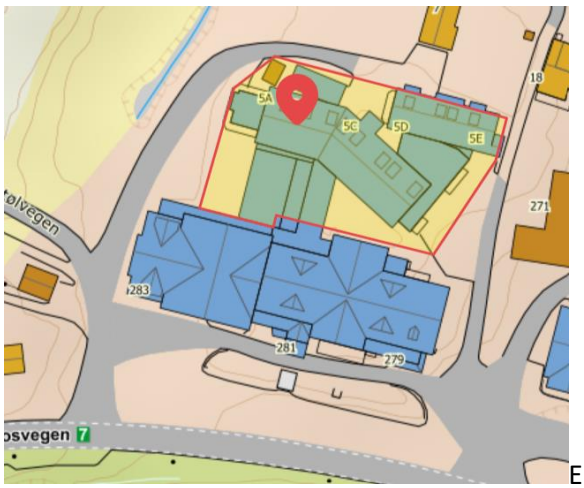
2.0 Utdyping av aktuelle tema

2.1 Adkomstforhold

Viste løsning i planforslaget fratar Sameiet Ustaoset Resort og øvrige brukere, adkomst fra vest ved at bekken legges øst for f_KV1, og inntil bebyggelsen. Nedenfor følger beskrivelse av dagens situasjon og en prinsippskisse som forslag til bruk ved sluttbehandling av plansaken.

Det er positivt at rådmannen vil komme tilbake til alle merknadene som er kommet inn i planprosessen, og der nevner særlig adkomstforholdene til FK3 fra vest (dvs gnr. 52/bnr.25 og videre til gnr. 52/bnr.215). Dette bør og omhandle adkomst til Sameiet Ustaoset Resort. Sameiet gnr. 52 bnr. 641, Osestølvegen 5a-5e, er etablert med to adkomster fra rv.7. Sammen med øvrige eiere har vi brukt kjøreadkomsten over deler av Karivollen og gnr. 59, bnr. 52, i nærmere 20 år, uten at grunneierne har motsatt seg dette på noe vis.

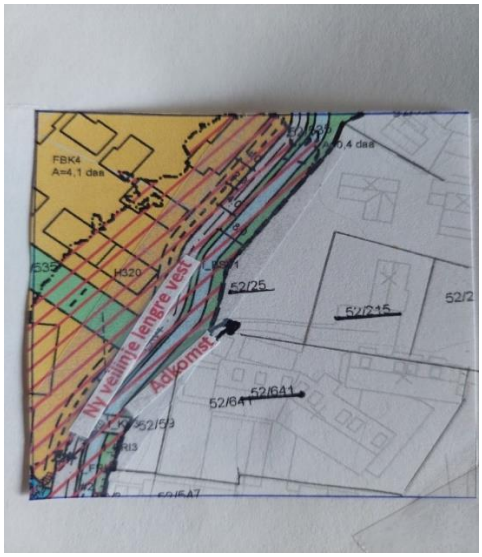
Det meste av sameiets bygningsmasse 5a-5d, betjenes fra området vest for bebyggelsen. Sameiet har også en enkel adkomst fra PI 2 til boder i byggets underetasje. Vår tomt omfatter halve arealet i PI 2, men det går ikke fram av detaljkartet til innsendt veiplan, datert 14.01.21.



Eiendommen Osestølvegen 5a-e, gnr.52/bnr.641.

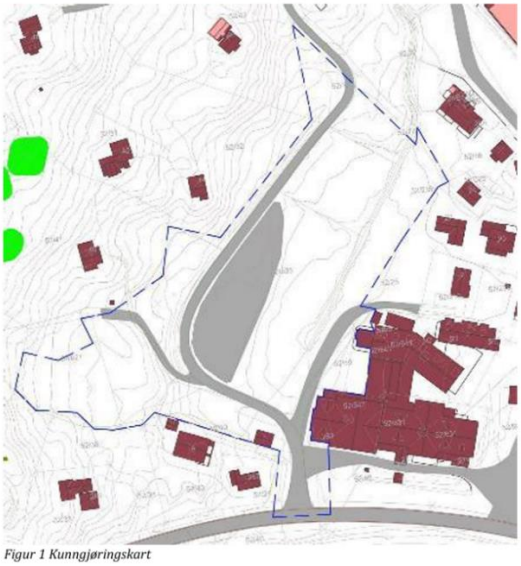
Adkomsten fra vest betjener sameiets hovedinngang midt på fasaden mot nord. Der er det avsatt plass for større vareleveranser og man kan lade elbil der. Der er også Brann- og redningsmannskap sikret tilgang til store deler av sameiets ulike enheter, via utvendige svalganger. Adkomst i vest betjener også den bakenforliggende hyttebebyggelsen. Avsatt arealer for beredskap og redning nord for og inntil sameiets bebyggelse, er i tråd med gjeldende beredskapsplan.

Vi mener dagens adkomst fra vest til bl.a Osestølvegen 5 kan opprettholdes ved å forskyve arealet for bekk og vei i reguleringsplanen mot vest, for eksempel ved å rette ut f_KV1 mellom pel 130 og pel 180 i (vei-)planen.



Prinsippskisse som ivaretar adkomst i øst

I denne fasen av planarbeidet og ved kommunestyrets sluttbehandling, blir en privat utarbeidet detaljreguleringsplan kommunens egen plan. Kommunen kan da selv endre reguleringsplanen og utforme sitt alternativ. Vi foreslår å innarbeide løsningen vist i prinsippskissen er over med 2 kjørebaner forbi Osestølvegen nr. 5a/trafo. Plangrensen i øst kan utvides ved å ta i bruk «kunngjøringskart» ved varsel om oppstart planarbeid, jfr. Plbl. § 12-8, se figur 1 under. Vi kan ikke se at det senere er gjort vedtak i saken som aktivt setter den avgrensningen til side.


Figur 1 Kunngjøringskart

Adkomsten som planforslaget har latt være å ta hensyn til, har vært i bruk i over 70år, og ligger godt synlig i terrenget. Bilde nedenfor fra ca 1990 viser baksiden av daværende Ustaosets hotell sett fra hytteveien i nordvest, og grusvei fram til hotellet og hyttebebyggelsen.



Planforslaget Karivollen må sikre alle eiendommene øst for planområdet tilkomst. Vi ber Hol kommune bearbeide planen fram mot sluttbehandling som vist i vårt forslag, slik at vi sikres like god og sikker helårs tilkomst, som i dag.

2.2 Omfang parkering, kart og bestemmelser
Områdeplanen for Ustaoset sin bestemmelse §4.7 lyder «For områdene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1- FK6, stilles det krav opparbeidelse av 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg. 5 % av parkeringsplassene skal avsattes til bevegelseshemmede (HC-parkering)». Videre; «I område avsatt til kombinert næring- og fritidsbebyggelse NF1- NF2, kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.». Merk at i siste sitat er det nevnt parkering «FOR Ustaoset sentrum» med henvisning til hvem garasjeanlegget på dette arealets målgruppe er, mens ellers i områdeplanen brukes «I Ustaoset Sentrum» med henvisning til arealet som behandles av områdeplanen.
Områdeplanen fra 2013 viser parkering både nord-vest for Hallingskarvet Appartement PI 2 og langs Rv. 7, benevnt PI 1. Begge er på gnr. 52/ bnr. 59, som i sin helhet er avsatt til parkering for de ulike sameier på tilstøtende eiendommer. Tilgang til nevnte parkering har vært en betingelse for de tillatelser som er gitt for de respektive byggeprosjekt, herunder adkomst og bruk av leilighetene. Områdeplanen gjenspeiler dette og har i bestemmelser § 4.7 angitt at det for de to nevnte p-områder kan etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer. Og planen angir at tilgang til parkering sikres gjennom tinglysning/åremålsperiode. Ut fra dette har vi gjennom arbeidet med områdeplanen hatt tiltro til at tinglyste parkeringsretter ble bekreftet gjennom planvedtaket i 2013.
Vi ber om at §4.7 tas ut, og at planbestemmelsene utformes slik at bruken av FK4/FK5 sikres i samsvar med områdeplanens forutsetninger og bestemmelser

Dersom rådmannen på tross av nevnte motstrid med områdeplanen, likevel kommer til at plansaken kan åpne for et parkeringsanlegg ut over bebyggelsens eget behov, vil vi etterspørre mer konkret angivelse av parkering som formål på plankartet. I dag er avgrensning på kart og angivelse av parkeringshus som bebyggelse under bakken mangelfullt framstilt. Et eget

kartlag for «bebyggelse under bakken» vil være hensiktsmessig for å sikre lesbarhet, og avhjelpe senere byggesaksprosess.
I tillegg må bestemmelsen § 4.7 siste ledd angi maksimalt antall parkeringsplasser som kan etableres, ut over bebyggelsens eget behov.

Planfremmer beskriver at parkeringshuset ut over bebyggelsens eget behov, vurderes etablert for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum, samt p-plasser for leie/salg til omkringliggende eksisterende hyttebebyggelse organisert som egen driftsenhet/ næring. Vi kan ikke se at et tiltak som etableres i næringsøyemed er tilfredsstillende beskrevet i plankart og bestemmelser. Spørsmålet bør eventuelt avklares hos overordnet myndighet, for eksempel ved forespørsel til KMD.

I dag har bilparken høy andel elektriske kjøretøy. Planforslaget legger opp til et stort underjordisk lukket parkeringsanlegg, i tillegg til anlegg for bebyggelsens eget behov. Brann i elektriske kjøretøy oppstår ikke primært ved lading, men ved defekt/feil med batteri og/eller uhell/sammenstøt. Vi vil etterspørre vurdering av «virksomhetsgenerert risiko», for eksempel om helårs tilgjengelig slokkevann vil være tilstrekkelig ved samtidig brann i flere av enhetene under Karivollen.

Både i Kommuneplanens samfunnsdel og ved arbeidet med arealdelen til kommuneplanen, inngår mål og ambisjoner som for eksempel «å fremme alternative transportformer» og «ikke øke trafikken selv om antall besøkende øker». Vi kan ikke se at et anlegg for storstilt salg/utleie av parkeringsplasser som øker biltrafikk i området, støtter opp under nevnte mål og ambisjoner. I 2013 var ikke dette førende for kommunens planarbeid, for eksempel da områdereguleringsplanen for Ustaoset ble vedtatt. Vi forventer at planen drøfter forholdet til dagens overordnet planverk (f.eks. samfunnsdelen) i planbeskrivelsen.

Et parkeringsanlegg under Karivollen ut over bebyggelsens eget behov, kan ikke vedtas med hjemmel i områdeplan for Ustaoset fra 2013. I tillegg er et slik tiltak i strid med mål og ambisjoner i dagens overordnet planverk, og mangelfullt beskrevet i planfremmers forslag til plankart og bestemmelser. § 4.7 utformes slik at bruken av FK4/FK5 sikres i samsvar med områdeplanens forutsetninger og bestemmelser. Vi ser frem til rådmannens vurdering av våre synspunkt på hjemmelsgrunnlag, omfang og løsning av parkeringsanlegg. Hva er kommunens holdning til et parkeringstilbud på Ustaoset av det omsøkte omfang.

2.3 Trafikkforhold og ferdsel
Kommunen skal sikre at planlegging ikke går på bekostning av allmenheten, f.eks. at man oppnår forsvarlig trafikksikre løsninger som forbedrer dagens situasjon. Det er uheldig at tiltak langs rv.7 er utelatt ved framlegg av denne saken, uten at det er vurdert hvilke konsekvenser dette vil ha for framtidig gjennomføring og finansiering.

I planforslaget er det ikke avsatt noe trafikkareal for myke trafikanter. Siktlinjer i kryss er angitt feilaktig på plankartet og mangler planbestemmelser. Uavhengig av antall parkeringsplasser i planområdet, vil utbygging av Karivollen gi vesentlig økt trafikk av kjøretøy og fotgjengere gjennom det viste krysset med rv.7. Innenfor et begrenset og uoversiktlig areal vil det være personbiler, snøscootere og løypemaskin i tillegg til fotgjengere i alle aldre på (ski-)tur eller til/fra buss/tog, eller øvrig sørvistilbud i bygden. Dette forsterkes ved at Hallingskarvet Appartement har hovedinngang i samme område.

I dag ligger bekken i god avstand fra der folk ferdes, med en naturlig eng som buffersone. Åpen føring av bekken inntil kryssområdet til rv. 7, er i seg selv bekymringsfullt med tanke på personsikkerhet. I den varme årstid vil åpent vannspeil med vannføring innebære risiko. Dette vil forsterkes ved tilfrysing, da isdekke kan framstå som farbart for f.eks. lek.

Sikkerhet for myker trafikanter er ikke tilstrekkelig vurdert i planen. Vi forventer og at det til sluttbehandling av planen også blir gjort rede for hvordan hensynet til barn og unges interesser i planleggingen er ivaretatt, slik loven krever.

2.4 Anleggsarbeid
Gjennomføring av reguleringsplanen kan forventes å gi anleggsarbeid i et omfang som mangler sidestykke på Ustaoset. Planens bestemmelser må være tydelige og stille krav til effektiv gjennomføring av aktuelt anleggsarbeid og ikke tillate anleggsstøy ut over ordinær arbeidstid. Vi kan ikke akseptere en langvarig gjennomføring der anleggsarbeid som berører vår eiendom og parkeringsplasser, pågår over flere sesonger. Dersom vi mister tilgang til parkeringsarealer, må erstatningsplasser fremskaffes av utbygger.

Reguleringsplanens bestemmelser må stille krav som reflektere at gjennomføring av planen kan forventes å gi omfattende anleggsarbeid- både tidsbruk, støy og omfang/volum - som mangler sidestykke på Ustaoset.

2.4 Avløp
Plansaken må gjøre rede for hvilken betydning de nye og strengere rensekravene for avløp med hjemmel i nye EU/EØS-direktiv, vil ha for dagens renseanlegg på Ustaoset.

Gir nye rensekrav begrensninger på kapasitet i avløpsanlegget på Ustaoset? Får det betydning for etablering av Karivollen?

2.5 Flomproblematikk og- sikring
Vårt primære syn er at flomproblematikk vest for våre eiendommer må løses i samsvar med krav i områdeplanen fra 2013, paragraf 11.a.3, der hovedløsningen er å beholde dagens bekkeløp og dimensjonere ny kulvert/rørgate fra Karivollen til Ustevann.

Vi er uenige med forslagsstiller som hevder at høringsutkastet er i samsvar med områderegulerings-planen (ref. merknadsdokumentet. At «Områdeplanen presiserer at det tillates bekkeåpning i FRI 1», en svært upresis gjengivelse. Områdeplanen fra 2013 legger til rette for at friområdet skal kunne benyttes til idrettsarrangement (skirenn o.l.), som f.eks. Skarverennet. I bestemmelsene til områdeplanen § 7.2 står følgende om bekk i friområdene (vår understreking):
«Det tillattes etablering av kontrollert sommervann av bekk, etter søknad.» Vi kan ikke se at dette gir hjemmel for at hele bekken flyttes til friområdet, da det gir smale kantsoner uten verdi for allmennheten.

Den planlagte flomsikring er beskrevet både innenfor og utenfor plangrensen, bl.a på PI 2. Planbeskrivelsen slår fast at flomtiltakene i planen sikrer planlagt bebyggelse FK4 og FK5, med underliggende anlegg. Vi vil etterspørre beregninger/modelleringer av prosjekterte flomsikringstiltak mot bebyggelsen øst for planområdet. Areal til flomsikring ved bruk av vår eiendom gnr. 52 bnr. 641, del av PI 2, må innarbeides i reguleringsplanen. Løsninger basert på avtale og dispensasjon fra plankrav, er ikke ønskelig.

Vår foretrukne løsning er at det etableres ny større kulvert (r=2,0m) i lukket løsning, med kjøresterk overdekning for adkomst ved Hallingskarvet Appartement, der bekk er inntegnet på plankartet. Vi mener dette vil gi flere fordeler for dagens bebyggelse og brukere, enn ulemper for utbyggingen av Karivollen.

Dersom løsningen med adkomst fra vest via den viste bro/kulvert, likevel opprettholdes i reguleringsplanen, må reguleringsplanen for Karivollen sikre at f_KV3 (fra f_KV1) får tilstrekkelig kurvatur, siktforhold, bredde og styrke/bæreevne som fullverdig helårs adkomst for alle behov. Reguleringsplanen må angi konkret kotehøyde på UK bro/kulvert, og sikre at den bygges med den angitte høyden og med hensiktsmessig tilpasning på begge sider. Bestemmelsen må endres til et skal-krav, ettersom utbygger på Karivollen skal etablere broen.

Reguleringsplanen må utformes med utgangspunkt i eksisterende plassering av bekken, og ikke tillate at bekken flyttes østover til/inn i friområdet og inntil dagens bebyggelse. Det foreligger ingen samlet vurdering av nytten av den viste bekkeflyttingen og det mangler beregninger/modelleringer av prosjekterte flomsikringstiltak mot bebyggelsen øst for planområdet. Den viste løsning er til fortrengsel for forsvarlig adkomst til naboeiendommer og vil gå på bekostning av etablerte funksjoner og innretninger på dagens bygningsmasse. Løsning for bekken basert på ny større kulvert (r=2,0m) i lukket løsning, med kjøresterk overdekning vil gi flere fordeler for dagens bebyggelse og brukere, enn ulemper for utbyggingen av Karivollen.

Ustaoset 22.5.2026

Med vennlig hilsen

Jarle Odland ***Marit W. Sørstrøm***
Styreleder

Fra: Tor J. Carlstedt[torj@carlstedt.no]
Sendt: 14.05.2026 20:50:56
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: Detaljregulering for Karivollen 52/535 m.fl., Ustaoset: begrenset høring

Hei,

etter en begrenset ny intern høringsrunde står våre tidligere anførsler der vi stiller oss helt eller delvis negative.

En av innspillene er

"Usikker på om det er nødvendig med noe nytt skriv ut over å vise til tidligere innsendt ved høring i 2021.
Slik det fremgår av rådmannens innstilling er flere av kommunens tidligere
rekkefølgekrav nå droppet.
For oss betyr det at inn og utkjøring mellom vårt bygg og "Hotellet" fortsatt vil være mulig i uoverskuelig fremtid, og vil muligens med parkering for 175? biler på Karivollen, gi øket trafikk mellom Bua og Karivillen fremfor vårt bygg. Dette kan kansje presiseres i nytt skriv.
Likeså tilfredstillende adgang til P1, slik øvrige appartement vil presisere.
Jeg mener vi også kan gjenta vår bekymring for en ansamling av 175 biler samlet under tak, og de utfordringer dette er for redningsresurser og miljø
rundt ved en eventuell bilbrann.
Ut over dette ser jeg ikker noen nye momenter som ikke alt er berørt i tidligere skriv."

I tillegg til dette vil våre sameiere oppleve ytterligere trafikkbelastning som vil forringe vår egen bruk.

Det bør settes som krav om at det gjøres trafikkregulerende tiltak som presser interntrafikken utenfor 52/59 og vårt bygg i særskilthet.

52/59 har idag ikke anledning til å tilrettelegges for nye 175 plasser, og vi har tinglyste rettigheter der.

Ved å etablere et stort antall parkeringsplasser på "Karivolden" vil det uten sterke trafikkregulerende tiltak medføre en stor negativ konsekvens for eiere i vårt bygg. En løsning kan være å tvinge trafikken ut på RV7 ved å sperre i vest og i øst.

Med hilsen

Tor J. Carlstedt

Sameiet Ustaoset Appartement

Hol Kommune
Postmottak@hol.kommune.no

22.5.2026

Detaljreguleringsplan for Karivollen 52/535 m.fl. Ustaoset.
Høringsuttalelse fra Ustaoset Resort gnr 52 bnr 641, deres snr 2021/2951

Viser til brev med varsel om høring av nevnte reguleringsplan, datert 22.4.2026.

Vi er tilfredse med at rådmannen i saken har opprettholdt områdeplanens intensjoner gjennom fastholdelse av vedtatte byggehøyder fra områdeplanen, og presisering av rekkefølgekrav i saken til UPU 12.3.2026.

Nedenfor følger våre synspunkt på plansaken, i sammendrag. Alle tema er i deretter drøftet og utdypet i teksten.

Det vises også til uttale fra Hallingskarvet Appartement.

1.0 Sammendrag

Adkomstforhold
Planforslaget Karivollen må sikre alle eiendommene øst for planområdet tilkomst. Vi ber Hol kommune bearbeide planen fram mot sluttbehandling som vist i vårt forslag, slik at vi sikres like god og sikker helårs tilkomst, som i dag.

Omfang parkering, kart og bestemmelser
Et parkeringsanlegg under Karivollen ut over bebyggelsens eget behov, kan ikke vedtas med hjemmel i områdeplan for Ustaoset fra 2013. I tillegg er et slik tiltak i strid med mål og ambisjoner i dagens overordnet planverk, og mangelfullt beskrevet i planfremmers forslag til plankart og bestemmelser. § 4.7 utformes slik at bruken av FK4/FK5 sikres i samsvar med områdeplanens forutsetninger og bestemmelser. Vi ser frem til rådmannens vurdering av våre synspunkt på hjemmelsgrunnlag, omfang og løsning av parkeringsanlegg. Hva er kommunens holdning til et parkeringstilbud på Ustaoset av det omsøkte omfang?

Trafikkforhold og ferdsel
Sikkerhet for myker trafikanter er ikke tilstrekkelig vurdert i planen. Vi forventer og at det til sluttbehandling av planen også blir gjort rede for hvordan hensynet til barn og unges interesser i planleggingen er ivaretatt, slik loven krever.

Anleggsarbeid
Reguleringsplanens bestemmelser må stille krav som reflektere at gjennomføring av planen kan forventes å gi omfattende anleggsarbeid- både tidsbruk, støy og omfang/volum - som mangler sidestykke på Ustaoset.

Avløp
Gir nye rensekrav begrensninger på kapasitet i avløpsanlegget på Ustaoset? Får det betydning for etablering av Karivollen?

Flomproblematikk og- sikring
Reguleringsplanen må utformes med utgangspunkt i eksisterende plassering av bekken, og ikke tillate at bekken flyttes østover til/inn i friområdet og inntil dagens bebyggelse. Det foreligger ingen samlet vurdering av nytten av den viste bekkeflyttingen og det mangler beregninger/modelleringer av prosjekterte flomsikringstiltak mot bebyggelsen øst for planområdet. Den viste løsning er til fortrengsel for forsvarlig adkomst til naboeiendommer og vil gå på bekostning av etablerte funksjoner og innretninger på dagens bygningsmasse. Løsning for bekken basert på ny større kulvert (r=2,0m) i lukket løsning, med kjøresterk overdekning vil gi flere fordeler for dagens bebyggelse og brukere, enn ulemper for utbyggingen av Karivollen.

Om videre dialog
Sameiet er tilgjengelig for Hol kommune dersom det er behov.

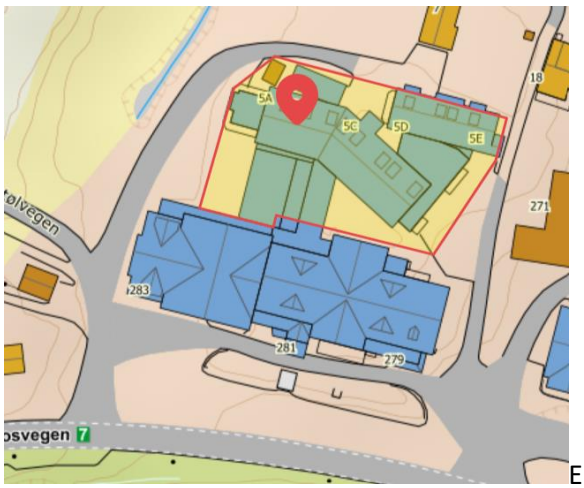
2.0 Utdyping av aktuelle tema

2.1 Adkomstforhold

Viste løsning i planforslaget fratar Sameiet Ustaoset Resort og øvrige brukere, adkomst fra vest ved at bekken legges øst for f_KV1, og inntil bebyggelsen. Nedenfor følger beskrivelse av dagens situasjon og en prinsippskisse som forslag til bruk ved sluttbehandling av plansaken.

Det er positivt at rådmannen vil komme tilbake til alle merknadene som er kommet inn i planprosessen, og der nevner særlig adkomstforholdene til FK3 fra vest (dvs gnr. 52/bnr.25 og videre til gnr. 52/bnr.215). Dette bør og omhandle adkomst til Sameiet Ustaoset Resort. Sameiet gnr. 52 bnr. 641, Osestølvegen 5a-5e, er etablert med to adkomster fra rv.7. Sammen med øvrige eiere har vi brukt kjøreadkomsten over deler av Karivollen og gnr. 59, bnr. 52, i nærmere 20 år, uten at grunneierne har motsatt seg dette på noe vis.

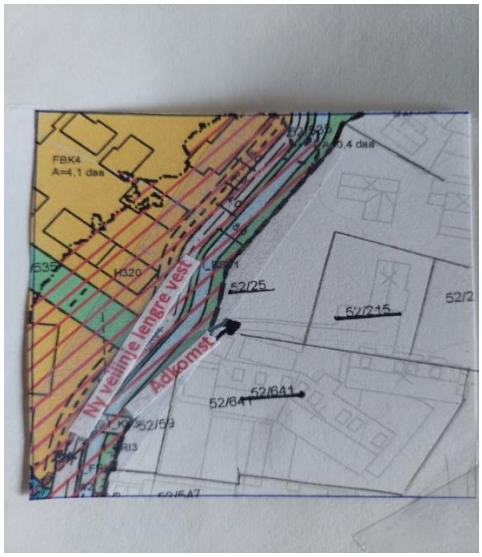
Det meste av sameiets bygningsmasse 5a-5d, betjenes fra området vest for bebyggelsen. Sameiet har også en enkel adkomst fra PI 2 til boder i byggets underetasje. Vår tomt omfatter halve arealet i PI 2, men det går ikke fram av detaljkartet til innsendt veiplan, datert 14.01.21.



Eiendommen Osestølvegen 5a-e, gnr.52/bnr.641.

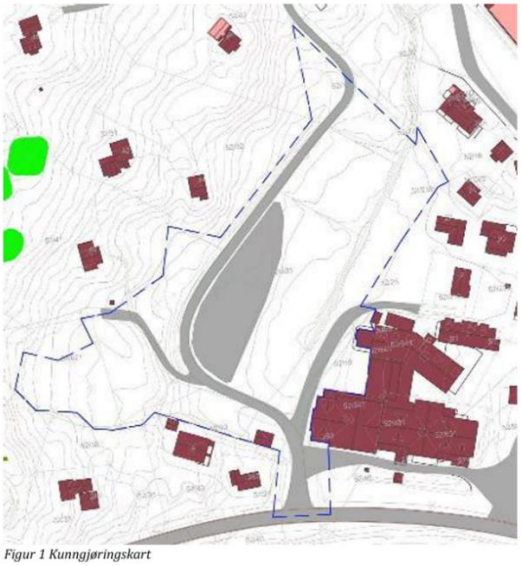
Adkomsten fra vest betjener sameiets hovedinngang midt på fasaden mot nord. Der er det avsatt plass for større vareleveranser og man kan lade elbil der. Der er også Brann- og redningsmannskap sikret tilgang til store deler av sameiets ulike enheter, via utvendige svalganger. Adkomst i vest betjener også den bakenforliggende hyttebebyggelsen. Avsatt arealer for beredskap og redning nord for og inntil sameiets bebyggelse, er i tråd med gjeldende beredskapsplan.

Vi mener dagens adkomst fra vest til bl.a Osestølvegen 5 kan opprettholdes ved å forskyve arealet for bekk og vei i reguleringsplanen mot vest, for eksempel ved å rette ut f_KV1 mellom pel 130 og pel 180 i (vei-)planen.



Prinsippskisse som ivaretar adkomst i øst

I denne fasen av planarbeidet og ved kommunestyrets sluttbehandling, blir en privat utarbeidet detaljreguleringsplan kommunens egen plan. Kommunen kan da selv endre reguleringsplanen og utforme sitt alternativ. Vi foreslår å innarbeide løsningen vist i prinsippskissen er over med 2 kjørebaner forbi Osestølvegen nr. 5a/trafo. Plangrensen i øst kan utvides ved å ta i bruk «kunngjøringskart» ved varsel om oppstart planarbeid, jfr. Plbl. § 12-8, se figur 1 under. Vi kan ikke se at det senere er gjort vedtak i saken som aktivt setter den avgrensningen til side.


Figur 1 Kunngjøringskart

Adkomsten som planforslaget har latt være å ta hensyn til, har vært i bruk i over 70år, og ligger godt synlig i terrenget. Bilde nedenfor fra ca 1990 viser baksiden av daværende Ustaosets hotell sett fra hytteveien i nordvest, og grusvei fram til hotellet og hyttebebyggelsen.



Planforslaget Karivollen må sikre alle eiendommene øst for planområdet tilkomst. Vi ber Hol kommune bearbeide planen fram mot sluttbehandling som vist i vårt forslag, slik at vi sikres like god og sikker helårs tilkomst, som i dag.

2.2 Omfang parkering, kart og bestemmelser
Områdeplanen for Ustaoset sin bestemmelse §4.7 lyder «For områdene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1- FK6, stilles det krav opparbeidelse av 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg. 5 % av parkeringsplassene skal avsattes til bevegelseshemmede (HC-parkering)». Videre; «I område avsatt til kombinert næring- og fritidsbebyggelse NF1- NF2, kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.». Merk at i siste sitat er det nevnt parkering «FOR Ustaoset sentrum» med henvisning til hvem garasjeanlegget på dette arealets målgruppe er, mens ellers i områdeplanen brukes «I Ustaoset Sentrum» med henvisning til arealet som behandles av områdeplanen.
Områdeplanen fra 2013 viser parkering både nord-vest for Hallingskarvet Appartement PI 2 og langs Rv. 7, benevnt PI 1. Begge er på gnr. 52/ bnr. 59, som i sin helhet er avsatt til parkering for de ulike sameier på tilstøtende eiendommer. Tilgang til nevnte parkering har vært en betingelse for de tillatelser som er gitt for de respektive byggeprosjekt, herunder adkomst og bruk av leilighetene. Områdeplanen gjenspeiler dette og har i bestemmelser § 4.7 angitt at det for de to nevnte p-områder kan etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer. Og planen angir at tilgang til parkering sikres gjennom tinglysning/åremålsperiode. Ut fra dette har vi gjennom arbeidet med områdeplanen hatt tiltro til at tinglyste parkeringsretter ble bekreftet gjennom planvedtaket i 2013.
Vi ber om at §4.7 tas ut, og at planbestemmelsene utformes slik at bruken av FK4/FK5 sikres i samsvar med områdeplanens forutsetninger og bestemmelser

Dersom rådmannen på tross av nevnte motstrid med områdeplanen, likevel kommer til at plansaken kan åpne for et parkeringsanlegg ut over bebyggelsens eget behov, vil vi etterspørre mer konkret angivelse av parkering som formål på plankartet. I dag er avgrensning på kart og angivelse av parkeringshus som bebyggelse under bakken mangelfullt framstilt. Et eget

kartlag for «bebyggelse under bakken» vil være hensiktsmessig for å sikre lesbarhet, og avhjelpe senere byggesaksprosess.
I tillegg må bestemmelsen § 4.7 siste ledd angi maksimalt antall parkeringsplasser som kan etableres, ut over bebyggelsens eget behov.

Planfremmer beskriver at parkeringshuset ut over bebyggelsens eget behov, vurderes etablert for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum, samt p-plasser for leie/salg til omkringliggende eksisterende hyttebebyggelse organisert som egen driftsenhet/ næring. Vi kan ikke se at et tiltak som etableres i næringsøyemed er tilfredsstillende beskrevet i plankart og bestemmelser. Spørsmålet bør eventuelt avklares hos overordnet myndighet, for eksempel ved forespørsel til KMD.

I dag har bilparken høy andel elektriske kjøretøy. Planforslaget legger opp til et stort underjordisk lukket parkeringsanlegg, i tillegg til anlegg for bebyggelsens eget behov. Brann i elektriske kjøretøy oppstår ikke primært ved lading, men ved defekt/feil med batteri og/eller uhell/sammenstøt. Vi vil etterspørre vurdering av «virksomhetsgenerert risiko», for eksempel om helårs tilgjengelig slokkevann vil være tilstrekkelig ved samtidig brann i flere av enhetene under Karivollen.

Både i Kommuneplanens samfunnsdel og ved arbeidet med arealdelen til kommuneplanen, inngår mål og ambisjoner som for eksempel «å fremme alternative transportformer» og «ikke øke trafikken selv om antall besøkende øker». Vi kan ikke se at et anlegg for storstilt salg/utleie av parkeringsplasser som øker biltrafikk i området, støtter opp under nevnte mål og ambisjoner. I 2013 var ikke dette førende for kommunens planarbeid, for eksempel da områdereguleringsplanen for Ustaoset ble vedtatt. Vi forventer at planen drøfter forholdet til dagens overordnet planverk (f.eks. samfunnsdelen) i planbeskrivelsen.

Et parkeringsanlegg under Karivollen ut over bebyggelsens eget behov, kan ikke vedtas med hjemmel i områdeplan for Ustaoset fra 2013. I tillegg er et slik tiltak i strid med mål og ambisjoner i dagens overordnet planverk, og mangelfullt beskrevet i planfremmers forslag til plankart og bestemmelser. § 4.7 utformes slik at bruken av FK4/FK5 sikres i samsvar med områdeplanens forutsetninger og bestemmelser. Vi ser frem til rådmannens vurdering av våre synspunkt på hjemmelsgrunnlag, omfang og løsning av parkeringsanlegg. Hva er kommunens holdning til et parkeringstilbud på Ustaoset av det omsøkte omfang.

2.3 Trafikkforhold og ferdsel
Kommunen skal sikre at planlegging ikke går på bekostning av allmenheten, f.eks. at man oppnår forsvarlig trafikksikre løsninger som forbedrer dagens situasjon. Det er uheldig at tiltak langs rv.7 er utelatt ved framlegg av denne saken, uten at det er vurdert hvilke konsekvenser dette vil ha for framtidig gjennomføring og finansiering.

I planforslaget er det ikke avsatt noe trafikkareal for myke trafikanter. Siktlinjer i kryss er angitt feilaktig på plankartet og mangler planbestemmelser. Uavhengig av antall parkeringsplasser i planområdet, vil utbygging av Karivollen gi vesentlig økt trafikk av kjøretøy og fotgjengere gjennom det viste krysset med rv.7. Innenfor et begrenset og uoversiktlig areal vil det være personbiler, snøscootere og løypemaskin i tillegg til fotgjengere i alle aldre på (ski-)tur eller til/fra buss/tog, eller øvrig sørvistilbud i bygden. Dette forsterkes ved at Hallingskarvet Appartement har hovedinngang i samme område.

I dag ligger bekken i god avstand fra der folk ferdes, med en naturlig eng som buffersone. Åpen føring av bekken inntil kryssområdet til rv. 7, er i seg selv bekymringsfullt med tanke på personsikkerhet. I den varme årstid vil åpent vannspeil med vannføring innebære risiko. Dette vil forsterkes ved tilfrysing, da isdekke kan framstå som farbart for f.eks. lek.

Sikkerhet for myker trafikanter er ikke tilstrekkelig vurdert i planen. Vi forventer og at det til sluttbehandling av planen også blir gjort rede for hvordan hensynet til barn og unges interesser i planleggingen er ivaretatt, slik loven krever.

2.4 Anleggsarbeid
Gjennomføring av reguleringsplanen kan forventes å gi anleggsarbeid i et omfang som mangler sidestykke på Ustaoset. Planens bestemmelser må være tydelige og stille krav til effektiv gjennomføring av aktuelt anleggsarbeid og ikke tillate anleggsstøy ut over ordinær arbeidstid. Vi kan ikke akseptere en langvarig gjennomføring der anleggsarbeid som berører vår eiendom og parkeringsplasser, pågår over flere sesonger. Dersom vi mister tilgang til parkeringsarealer, må erstatningsplasser fremskaffes av utbygger.

Reguleringsplanens bestemmelser må stille krav som reflektere at gjennomføring av planen kan forventes å gi omfattende anleggsarbeid- både tidsbruk, støy og omfang/volum - som mangler sidestykke på Ustaoset.

2.4 Avløp
Plansaken må gjøre rede for hvilken betydning de nye og strengere rensekravene for avløp med hjemmel i nye EU/EØS-direktiv, vil ha for dagens renseanlegg på Ustaoset.

Gir nye rensekrav begrensninger på kapasitet i avløpsanlegget på Ustaoset? Får det betydning for etablering av Karivollen?

2.5 Flomproblematikk og- sikring
Vårt primære syn er at flomproblematikk vest for våre eiendommer må løses i samsvar med krav i områdeplanen fra 2013, paragraf 11.a.3, der hovedløsningen er å beholde dagens bekkeløp og dimensjonere ny kulvert/rørgate fra Karivollen til Ustevann.

Vi er uenige med forslagsstiller som hevder at høringsutkastet er i samsvar med områderegulerings-planen (ref. merknadsdokumentet. At «Områdeplanen presiserer at det tillates bekkeåpning i FRI 1», en svært upresis gjengivelse. Områdeplanen fra 2013 legger til rette for at friområdet skal kunne benyttes til idrettsarrangement (skirenn o.l.), som f.eks. Skarverennet. I bestemmelsene til områdeplanen § 7.2 står følgende om bekk i friområdene (vår understreking):
«Det tillattes etablering av kontrollert sommervann av bekk, etter søknad.» Vi kan ikke se at dette gir hjemmel for at hele bekken flyttes til friområdet, da det gir smale kantsoner uten verdi for allmennheten.

Den planlagte flomsikring er beskrevet både innenfor og utenfor plangrensen, bl.a på PI 2. Planbeskrivelsen slår fast at flomtiltakene i planen sikrer planlagt bebyggelse FK4 og FK5, med underliggende anlegg. Vi vil etterspørre beregninger/modelleringer av prosjekterte flomsikringstiltak mot bebyggelsen øst for planområdet. Areal til flomsikring ved bruk av vår eiendom gnr. 52 bnr. 641, del av PI 2, må innarbeides i reguleringsplanen. Løsninger basert på avtale og dispensasjon fra plankrav, er ikke ønskelig.

Vår foretrukne løsning er at det etableres ny større kulvert (r=2,0m) i lukket løsning, med kjøresterk overdekning for adkomst ved Hallingskarvet Appartement, der bekk er inntegnet på plankartet. Vi mener dette vil gi flere fordeler for dagens bebyggelse og brukere, enn ulemper for utbyggingen av Karivollen.

Dersom løsningen med adkomst fra vest via den viste bro/kulvert, likevel opprettholdes i reguleringsplanen, må reguleringsplanen for Karivollen sikre at f_KV3 (fra f_KV1) får tilstrekkelig kurvatur, siktforhold, bredde og styrke/bæreevne som fullverdig helårs adkomst for alle behov. Reguleringsplanen må angi konkret kotehøyde på UK bro/kulvert, og sikre at den bygges med den angitte høyden og med hensiktsmessig tilpasning på begge sider. Bestemmelsen må endres til et skal-krav, ettersom utbygger på Karivollen skal etablere broen.

Reguleringsplanen må utformes med utgangspunkt i eksisterende plassering av bekken, og ikke tillate at bekken flyttes østover til/inn i friområdet og inntil dagens bebyggelse. Det foreligger ingen samlet vurdering av nytten av den viste bekkeflyttingen og det mangler beregninger/modelleringer av prosjekterte flomsikringstiltak mot bebyggelsen øst for planområdet. Den viste løsning er til fortrengsel for forsvarlig adkomst til naboeiendommer og vil gå på bekostning av etablerte funksjoner og innretninger på dagens bygningsmasse. Løsning for bekken basert på ny større kulvert (r=2,0m) i lukket løsning, med kjøresterk overdekning vil gi flere fordeler for dagens bebyggelse og brukere, enn ulemper for utbyggingen av Karivollen.

Ustaoset 22.5.2026

Med vennlig hilsen

Jarle Odland ***Marit W. Sørstrøm***
Styreleder

Statens vegvesen

Hol kommune

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Valentina Moltzau / 24058071	21/169970-33	2021/2951-107	26.05.2026

Uttalelse - begrenset høring - detaljregulering for FK4 og FK5/ Karivollen - gnr. 52, bnr. 535 m.fl. - Ustaoset - Hol kommune

Vi viser til oversendelse av revidert planforslag i forbindelse med begrenset høring datert 22.04.2026 med forslag til detaljregulering for Karivollen i Hol kommune.

Planforslaget berører riksveg 7.

Saksopplysninger

Saken gjelder detaljregulering for Karivollen gnr. 52/bnr. 535. Planforslaget legger til rette for utbygging av konsentrert fritidsbebyggelse innenfor byggeområdene FK4 og FK5 i gjeldende områdeplan for Ustaoset sentrum, med tilhørende intern vegstruktur, parkeringsløsninger, friområder og nødvendige tiltak for flomsikring.

Utbyggingen vil medføre økt trafikk til og fra området og dermed økt belastning på rv. 7.

Planforslaget var tidligere på offentlig ettersyn i 2021. Foreliggende forslag innebærer blant annet:

- utvidelse av planområdet til å omfatte areal knyttet til kryss mot rv. 7
- endringer i rekkefølgekrav
- at planområdet også omfatter areal på annen manns grunn

Den begrensede høringen er gjennomført på bakgrunn av disse endringene.

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget ved førstegangsbehandling, jf. brev av 13.09.2021. Innsigelsen er senere opprettholdt i brev av 01.09.2025 og 17.10.2025. Det vises også til øvrig dialog og korrespondanse knyttet til planarbeidet for Ustaoset sentrum og Karivollen.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

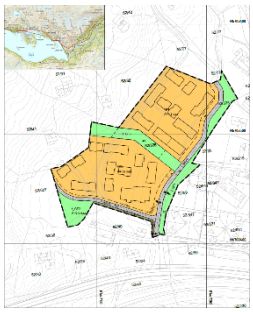
Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

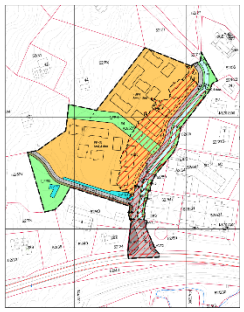
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dr. Hansteins gate 13
3044 Drammen

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim



Planområdet 28.06.2021



Utvidet planområdet 14.04.2026

Statens vegvesens vurdering

Statens vegvesen ser positivt på at planforslaget nå omfatter tilknytning til rv. 7 som en oppfølging av forhold som tidligere er påpekt i vår innsigelse.

Samtidig vurderer vi at det fortsatt er behov for ytterligere avklaringer knyttet til løsningene mot riksvegnettet og hvordan disse sikres gjennomført.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er gjennomgått opp mot tidligere innspill. De foreslåtte bestemmelsene gir føringer for etablering av kryss og teknisk infrastruktur, og bidrar til å synliggjøre behovet for tiltak på riksvegnettet.

Kravet i § 10.2 om at kryss/adkomst fra rv. 7 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor FBK4 og FBK5 er positivt. Samtidig innebærer bestemmelsen at utbygging kan igangsettes før nødvendig vegløsning er etablert.

Etter vår vurdering bør det vurderes om gjennomføring av tiltak på riksvegnettet bør knyttes til et tidligere tidspunkt i utbyggingsløpet, for å sikre at hensynet til trafikksikkerhet og framkommelighet ivaretas.

Det er videre ikke stilt krav om at kryssløsning skal være opparbeidet eller endelig avklart før igangsettingstillatelse. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til hvordan trafikale forhold vil bli håndtert i anleggs- og utbyggingsfasen.

Kryssløsning mot rv. 7

Bestemmelsene legger til grunn at kryssløsningen skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler og godkjennes av Statens vegvesen.

Det foreligger imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentasjon i planmaterialet som viser valgt løsning og hvordan krav til trafikksikkerhet, kapasitet og trafikkavvikling er ivaretatt. Etter vår vurdering må slike avklaringer gjøres i reguleringsplan. Det er blant annet viktig for å sikre nok areal til ny kryssløsning.

Gjennomføring og forutsigbarhet

Rekkefølgebestemmelsene gir enkelte føringer for gjennomføring av tiltak på riksvegnettet. For å sikre forutsigbarhet kan det være hensiktsmessig å tydeliggjøre ansvar og oppfølging nærmere. Tiltak på riksveg krever gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Våre merknader til planforslaget

Statens vegvesen ber om at følgende forhold vurderes videre i det pågående planarbeidet:

- Kryssløsning mot rv. 7 må avklares med tilstrekkelig detaljering på reguleringsplannivå
- Det må dokumenteres hvordan løsningen ivaretar krav til trafikksikkerhet og kapasitet
- Sammenhengen mellom utbygging og gjennomføring av tiltak på riksvegnettet tydeliggjøres i rekkefølgebestemmelsene
- Rekkefølgekrav bør utformes slik at de gir tilstrekkelig forutsigbarhet for gjennomføring

Konklusjon

Statens vegvesen ser positivt på det pågående arbeidet og vurderer det som hensiktsmessig med videre dialog mellom kommunen, planfremmer og Statens vegvesen for å avklare løsninger knyttet til riksvegtilknytningen og rekkefølgekrav.

Vi stiller gjerne i møte for å drøfte mulige løsninger knyttet til kryssutforming og gjennomføring av nødvendige tiltak på riksvegnettet.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders Olav Thune Hagerup
seksjonsleder

Valentina Moltzau

Tekst for godkjenning settes inn ved ekspedering.

Kopi
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE, Hauges gate 89, 3019 DRAMMEN
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS