03.06.2026, Rev1

Forslag til detaljregulering for Karivollen 52/535 mfl. Ustaoset, Hol kommune

Planfremmers vurderinger av innkomne merknader etter begrenset høring mai 2026

Utarbeidet av B16 arkitektur & landskap AS v/Jørgen Sikkeland på vegne av Ustaoset Fjellandsby AS

1. Høringsprosessen

Utvalg for plan og utvikling i Hol kommune vedtok 12.03.2026 å legge forslag til detaljregulering for Karivollen ut til begrenset høring med endringer, herunder endringer av rekkefølgebestemmelser tilknyttet Rv7 tiltak og re-utvidelse av plankart til å inkludere kryss mot Rv7 tilsvarende slik det var originalt fremmet av planfremmer for førstegangsbehandling i 2021.

Planmateriell for forslag til detaljregulering for Karivollen ble lagt på begrenset høring 23.04.2026. Totalt kom det inn 12 merknader fra private parter og offentlige myndigheter som ble oversendt planfremmer v/konsulent B16 arkitektur & landskap AS 01.06.2026.

Flere av innspillene fra private er knyttet til samme tema. Vurdering av disse merknadene med vurdering/forslag til oppfølging i materialet er derfor organisert tematisk.

For merknader som henviser til innspill fra høringsrunde i 2021 etter førstegangsbehandling, henvises det til vurderingsnotat med seneste revisjon fra 12.01.2025 innsendt til Hol kommune med materiale for annengangsbehandling.

2. Merknader fra offentlige

Høringspart	**Merknader**	**Vurdering/oppfølging**
SVV	SVV er positiv til at planområdet nå omfatter kryss mot Rv7, men har følgende merknader: – Kryssløsning mot rv. 7 må avklares med tilstrekkelig detaljering på reguleringsplannivå – Det må dokumenteres hvordan løsningen ivaretar krav til trafikksikkerhet og kapasitet	Positiv tilbakemelding fra SVV tas til tolkning at plan kan vedtas nå med forutsetning om konstruktivt dialogmøte med SVV og Hol kommune. Planfremmer ser fram til første og lenge etterspurt dialogmøte med SVV i den snart 10 år lange plansaken for å knytte løsningene mot riksvegnettet. Planfremmer minner dog SVV om en rekke dokumentasjon i saken oversendt SVV vedr. Rv7 og sideanlegg for Karivollen og Ustaoset sentrum som ikke er besvart av SVV.

	– Sammenhengen mellom utbygging og gjennomføring av tiltak på riksvegnettet tydeliggjøres i rekkefølgebestemmelsene – Rekkefølgekrav bør utformes slik at de gir tilstrekkelig forutsigbarhet for gjennomføring SVV er positive til dialog med kommunen og planfremmer.	Vurdering av konkrete merknader til rekkefølgebestemmelser som tas delvis til følge: Brukstillatelse for p-hus på FBK4 og FBK5 kan anta å lede noe mer trafikk opp Osestølvegen fra Rv7. Det vurderes naturlig å legge rekkefølgekrav for kryssområde mot Rv7 til brukstillatelse p-hus. Dette er også i tråd med områdereguleringens bestemmelse for samme forhold knyttet til gjennomføring av tiltak. Det vises i sammenheng også til SVV sin uttalelse fra 25.11.2024 tilknyttet etablering av 30 parkeringsplasser ved Ustaoset stasjon. Avklaring med SVV om tiltak som berører Rv7 er en forutsetning. Hol kommunes endring av bestemmelser etter vedtak 12.03.26 har, sannsynligvis utilsiktet, omrokert bestemmelser sendt inn fra planfremmer slik at dette ikke kommer tydelig fram. §10.1 har passus som tilhører §10.2: «Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.”. Planfremmers innsendte bestemmelser til Hol kommune hadde også følgende setning som forslås tilbakeført jf. merknad fra SVV: «Det skal inngås utbyggingsavtale med Hol kommune og gjennomføringsavtale med Statens vegvesen vedrørende tiltak tilknyttet offentlige anlegg.»
NVE	Har ingen konkrete merknader. Viser til at flombestemmelsene allerede er justert i tråd med NVEs innspill, men minner om sikring, beredskap og kommunens ansvar.	Merknad tas til orientering. Reguleringsplanen er godkjent av NVE og innsigelse er trukket på bakgrunn av regulert løsning forankret i Flomrapport for Karivollen v/Hydrateam AS.
Bane NOR	Minner om søknadsplikt etter jernbaneloven § 10 for tiltak nærmere enn 30 meter fra spormidt. Ber om at naturfare vurderes, og at overvann ikke ledes mot jernbanen.	Merknad tas til orientering. Naturfare, overfann og flom er allerede fulgt opp i planmaterialet. Søknad om tiltak nærmere enn 30 m fra spormidt avklares med Bane NOR før gjennomføring av relevant tiltak.

3. Merknader fra private etter tema

Tema	Merknader	Vurdering/oppfølging
Endring rekkefølgekrav tilknyttet Rv7	Flere parter mener rekkefølgekravene i områdeplanen ikke bør svekkes eller har generelle bemerkninger til trafikale forhold tilknyttet Rv7 utenfor planområdet til Karivollen. Grendelaget mener kravene er viktige for helheten i Ustaoset sentrum og at fjerning kan skape presedens.	Det henvises til Rådmannens vurdering av rekkefølgekrav etter 1. gangs behandling i 2021.
Intern mobilitet på «Forplassen»	Flere parter har innspill knyttet til hvordan «Forplassen» bør, eller ikke bør bli brukt til interntrafikk på Ustaostet.	Detaljreguleringsplan for Karivollen tar ikke stilling til intervei over «Forplassen». Innkjøring til Forplassen via Osestølvegen er uendret mht. dagens bruk. Kun kryssgeometri etter SVV sin veihåndbok er rettet opp fra områdereguleringsplanen. Karivollens p-hus kan avlaste mye av uryddig parkering i Ustaoset sentrum.
Vinterforhold, brøyting og scooter	Det har kommet merknader vedr. vinterforhold som brøyting og omlastningsplass for scooter.	Det er begrenset behov for vinterbrøyting opptil Karivollens p-hus. Osestølvegen forbi FBK5 er forutsatt ikke vinterbrøytet. Det er lagt opp til omlastingsplass som del av sommervei og venterom for scooter på 52/535 for p-husets brukere.
Berørte eiendommer av utvidelse kryss område	Det er gitt merknader om utvidelse av plankartet med kryss Rv7 52/24 spør om de er del av planen 52/40 ønsker ikke være del av planen Hallingskarvet Appartement har merknad om parkeringsarealene på PI1.	52/24 er ikke innenfor planområdet. Del av 52/40 som i dag er felles vei/kryss har vært del av planområdet fra start. Nå utvidet helt ned til Rv7. Trasé for utvidelse er iht. områdereguleringen (mot 52/59) med oppstramming av geometrier som krevet av SVV. Arealformål AVT1 er kompatibelt med bilparkering så framt SVV tillater parkering så nært kryss.

		PI1 berøres ikke negativt. KV4 sin geometri er strammet opp sammenliknet med områdereguleringsplanen. Arealformål AVT2 og AVT3 er kompatible med dagens bruk av PI1. Planfremmer har foreslått at veianlegg/kryssområdet med Rv7, blir offentlig/kommunalt for å unngå privat vei direkte i grensesnitt mot Rv7. Ser ingen merknader tilknyttet dette.
Ny trasé og utforming av bekk som videreføring av områdereguleringen. Flomsikringstiltak av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse på Karivollen.	Flere naboer mener planforslaget flytter bekken for langt øst, inn mot eller inn på naboeiendommer. Dette anføres som avvik fra områdeplanen og som en overføring av ulemper fra Karivollen til naboene. Skulstad/Stemme, Osheim Gaard, Hallingskarvet Appartement og Ustaoset Resort ber om at bekken i større grad følger eksisterende løp, og at flomsikring løses uten å svekke naboeiendommer, friområder, adkomst eller eksisterende bygningsfunksjoner. Det foreslås også detaljløsninger tilknyttet utforming og lukking av bekkeløp	Utforming av bekk og dens trase er grundig dokumenter og løsning er godkjent av NVE. Karivollens flomrapport, utarbeidet av Hydrateam AS, dokumenterer flomsikring gjennom planområdet og tilgrensende områder i øst (områdereguleringsplanens FK3, PI2 og NF1). Åpen løsning er en forutsetning fra NVE. Lukket bekk tillates ikke og en kulvert her vil uansett ikke kunne tilfredsstille beregnet kapasitet på 5.5 m3 ved 200 års flom med klimapåslag, ref flom-rapport. Ny Osestølveg er samordnet med nytt bekkeløp og vil fungere som flomløp ved ekstremhendelser, 200 års flom med klimapåslag, for å sikre at flomvann ikke medfører skade på bygg og anlegg i fremtiden. Ny bekketrasé gjennom planområdet for Karivollen følger områdereguleringsplanen for Ustaoset sentrum arealformål FRI1 som naturlig trase for etablering av bekk (§7.2, §10.5) og en åpen tasé forbi FK3, FK4, og 5, og NF1 som ivaretar krav fra NVE om åpen bekkeløsning (§10.5).

		Det framkommer tydelig av områdereguleringsplanens plankart at FRI1 har trasé for bekk fra nord i planområdet het ned til der arealformålet skiller FK3 og FK4 videre forbi PI2. Flomsikring av bekk er et fellesgode og nødvendig for tilgrensende eiendommer til planområdet og Ustaoset sentrum nedstrøms. Planfremmers arbeid vil forbedre dagens situasjon for private og offentlige, ref Flomrapport fra Hydrateam AS, Det opplyses at bekk er flyttet noe vest siden førstegangsbehandling. Det opplyses også at eksisterende bekk i dag har et usikret innløp til lukket kulvert til Ustevann. Det understrekes at bekk er skjematisk framstilt i plankart og illustrert med relativt høy vannføring i illustrasjonsmateriell.
Berørte eiendommer for regulert bekk	Det er kommet merknader til hvordan bekk kan påvirke ulike eiendommer: 52/25 merknad om del av regulert bekk på 52/25 Hallingskarvet Appartement	Del av 52/25 som berøres av bekk/friområde som indikert i merknad er del av områdereguleringsplanens FRI1 som forutestter bekk. Detaljreguleringsplan for Karivollen viderefører dette. Flomrapport med flomsikring og flomløp samt innspill fra NVE har vært førende for bekkens inntegning i plankartet samordnet med ny trase for Osestøvegen for å flomsikre eksisterende bebyggelse og Karivollen samt sikre godt flomløp ved ekstremhendelse. Hallingskarvet Appartement sikres med flom-mur langs bebyggelse, ref. flomsikker kote dokumentert i Flomrapport. Hallingskarvet Appartement er i dag særs flomutsatt.

Adkomst, vegrett og parkering	Flere høringsparter mener planforslaget ikke sikrer eksisterende helårs adkomst til eiendommer øst for planområdet. Skulstad/Stemme anfører hevdvunnen vegrett til 52/215 over Karivollen. Osheim Gaard, Ustaoset Resort og Hallingskarvet Appartement viser til langvarig bruk av adkomsten mellom Karivollen og gamle hotellet, og ber om at dagens funksjon opprettholdes eller erstattes med likeverdig løsning før eksisterende adkomst fjernes. Flere viser også til tinglyste parkeringsrettigheter på 52/59 og PI1/PI2.	Adkomst til områdereguleringsplanens PI2 er sikret i plankart. Helårs biladkomst til 52/215 og 52/25 fra Karivollen er ikke en forutsetning i vedtatt områdereguleringsplan for Ustaoset slik planen er utformet og vedtatt av Hol kommune. Slik plankartet for områdereguleringsplanen for Ustaoset sentrum er vedtatt er adkomst til FK3 fra Nyestølvegen. Planfremmer er ikke avvisende til at det etableres ikke søknadspliktig kjørbar gangbro til FK3 fra f_KV1 senere, f.eks som del av regulert turveidrag i vedtatt områderegulering. Det understrekes at Karivollen ikke har noe prosjekterings- eller byggeansvar ovenfor eiendommer på FK3. Påberopte bruksretter er privatrettslig forhold. Planfremmer kommenter ikke utdypende om påberopt hevd, men det bemerkes at hevd blokkeres av tålt bruk som merknader referer til. Prosjektet på Karivollen, i en form som tilsvarer den som blir fremmet til høring, har vært under utvikling siden før tidlig 2000 tallet. Man har tålt bruk av bl.a. scooter kjøring, parkering, kjøring, lagring av masser på eiendommen i perioden i påvente av utbygging. Det kan i denne sammenheng henvises til Usta Eiendom AS er gitt slik tillatelse på årsbasis for å benytte arealer innenfor 52/535 til parkering. Skarverennet har hatt avtale om bruk på årsbasis og det foreligger Skarverenn-trasé kompatibel med kommende prosjekt.

Parkering og omfang av p-hus	Sameiene mener parkeringsanlegget går lenger enn områdeplanen åpner for dersom det skal brukes til eksternt salg, utleie eller felles parkering for Ustaoset sentrum. Ustaoset Resort og Hallingskarvet Appartement ber om at § 4.7 presiseres slik at parkering på FK4/FK5 begrenses til bebyggelsens eget behov. Det etterspørres risiko ved elektriske kjøretøy og om slokkevann er tilstrekkelig for p-hus	Forholdet er allerede vurdert etter førstegangsbehandling. I områdeplanen er det presisert at det tillates fellesanlegg for Ustaoset sentrum og oppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer på PI1-2 og NF1-2. Det er altså rett som innspillet anfører, at i områdeplanen er tenkt felles parkering i disse områdene. Men det betyr ikke at det er forbud mot dette på FBK4-5. FBK4-5 grenser til, og har til dels samme adkomst som feltene som er nevnt i områdeplanen, slik at i realiteten er de trafikale og eventuelle støymessige konsekvensene små. Det er i områdeplanen ikke regulert hvilke tomter områdene med felles parkeringsplasser gjelder for. Det er heller ikke adgang i plan- og bygningsloven til å skille mellom besøkende og hytteeiere. På FBK4-5 er det i områdereguleringen stilt krav om felles parkering i anlegg, og det er fastsatt et antall plasser per boenhet. Dette er fulgt opp i forslaget til detaljregulering. I tillegg er det planlagt for ekstra p-plasser for ekstern bruk / eksisterende hyttebebyggelse. Brannkonsept for P-hus tilhører byggesak. Økt parkeringskapasitet under terreng vil avlaste bakkeparkering i sentrum som fører til økt trafikksikkerhet og letter mobilitet og drift.
Anleggsfase, støy og støv	Gro Vindegg, Grendelaget og Ustaoset Resort ber om strengere krav til anleggsperioden. Det gjelder særlig støy, støv, massetransport,	Merknad vurderes til i hovedsak gå mot byggesak. En søknad om tiltak vil normal inneholde plan for ytremiljø som ivaretar omgivelser til prosjektet.

	arbeidstid og pigging/knusing. Gro Vindegg viser særskilt til hytteutleie som kan bli berørt	Videre er det krav om plan for massehåndtering før IG som rekkefølgekrav til planen.
Barn og beredskap	Hallingskarvet Appartement, Ustaoset Resort og Ustaoset Appartement peker på risiko knyttet til åpen bekk nær bygg, kulvert/blokkering, barns sikkerhet, brannadkomst mm.	Dagens kulvert er sterkt utsatt for blokkering og usikret. Nytt innløp vil sikres med rist. Etablering av bedre veigeometri fra Rv7, p-hus som avlaster bakkeparkering og flomsikring gjennom planområdet vil bidra til økt sikkerhet. Detaljregulering for Karivollen har branndekning som del av sitt VA-notat. Dette viser også dekning mot øst for området .
Svekket utbyggingsmuligheter for 52/25	Merknad fra Osheim Gard nevner godkjent deling av tomt og fremtidige byggeplaner	Planfremmer kjenner ikke detaljene rundt vedtak om deling av tomt i Utvalg for plan og utvikling delegert, men bemerker at FK3 som 52/25 utgjør en stor del av er underlagt en rekke krav i områdereguleringsplanen for Ustaoset sentrum slik som Karivollen (FK4 og FK5), herunder krav om detaljregulering og flomsikring.
Parallell detaljplan for Rv7	Hallingskarvet appartement henviser til parallell detaljplan for Rv7	Det orienteres om at Hol kommune stoppet prosess med denne for ca 2 år siden.