25.10.2025

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KARIVOLLEN, USTAOSET SENTRUM
GNR/BNR 52/535 MFL.
HOL KOMMUNE



1. INNLEDNING

1.1 Oppdragsgiver

Firma:	Ustaoset Fjellandsby AS, org nr 816 508 932
Kontaktperson:	Martin Sikkeland
Adresse:	c/o B16 arkitektur & landskap Frydenbergveien 46B
Postnr:	0575 OSLO
E-post:	martin@b16.no
Mobil:	92853037

1.2 Eiendoms- og eierforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr 52/bnr 535, samt mindre deler av gnr 52/ bnr 25, 40, 59, 547 og 641, og utgjør totalt ca 13 dekar.

1.3 Planlegger

Firma:	B16 arkitektur & landskap AS og Svendsen & Co AS
Kontaktperson:	Thormod Sikkeland
Adresse:	B16 arkitektur & landskap Frydenbergveien 46B
Postnr:	0575 OSLO
E-post:	thormod@b16.no
Mobil:	90606864

Revisjon av planbeskrivelsen ved:

Firma:	Rambøll Norge AS/Henning Larsen AS
Firma:	Rambøll Norge AS/Henning Larsen AS
Kontaktperson:	Maren Stanghov Thorstensen
E-post:	maren.thorstensen@henninglarsen.com
Mobil:	95925609

1.4 Bakgrunn for og formålet med planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å starte utbygging av Karivollen gnr 52/bnr 535. Planområdet omfatter primært byggefelt i områdeplanen: FK4 og FK5 med vei og friområder og nødvendig flomsikring.

1.5 Gjeldende områdereguleringsplan, overordnede planer og evt. andre juridiske forhold

Gjeldende områderegulering: Områderegulering for Ustaoset sentrum er stadfestet 31.10.2013. Endelig vedtatt etter klagebehandling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus 21.12.2015. Overordnede planer: Kommuneplan for Hol kommune, Arealdelen.

Detaljreguleringen for Karivollen fremmes i samsvar med gjeldende områderegulering for Ustaoset. Overordnede forhold er beskrevet og ivaretatt i områdereguleringen, vedtatt 31.10.2013, planID 5003 og vil ikke bli ytterligere utredet her. Det henvises til planbeskrivelse tilknyttet vedtatt områderegulering m/tilleggsrapporter vedr. landskap/natur, støy og infrastruktur utenfor detaljreguleringsområdet.

Detaljreguleringen følger opp de overordnede grepene sikret i områdeplanen når det gjelder landskap, byggehøyder, veg, vann/avløp, flom og grønnstruktur/friområder. Og den bearbeider/optimaliserer løsningene ytterligere, i tråd med formålet og detaljnivået for en detaljregulering.

2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i sentrum av Ustaoset nord/vest for «Ustaoset hotell». Tomten avgrenses i syd av eiendommer med småhusbebyggelse, mot øst av hotelltomten og småhusbebyggelse/Usteheim, vest og nord av eiendommer med småhusbebyggelse/fritidsbebyggelse. Området omfatter i hovedsak eiendommen gnr 52/bnr 535. Mindre del av gnr/bnr 52/40 er tatt med av hensyn til veiutbedring og overvannshåndtering. Det er også tatt med en mindre del av gnr/bnr 52/25, 52/547 og 52/641 i forbindelse med bekkeåpning/flomsikring. Mindre del av gnr/bnr 52/59 er tatt med for å ivareta adkomst til områdereguleringsplanens PI2.

Planforslagets avgrensning har med seg arealer som er nødvendig for å ivareta en helhetlig løsning for området, da spesielt mtp. flomsikring og veier. Detaljering og optimalisering av veiene og kryss er viktig for å sikre en gjennomførbar plan.

Det er i områdeplanen stilt krav om etterfølgende detaljreguleringsplan og andre detaljtegninger for nødvendige avklaringer av detaljer/tiltak for gjennomføring av bygging av veg og flomsikring mv. Det er i den forbindelse nødvendig å vedta en detaljregulering med endringer i forhold til områdeplanen, og evt. gjeldende detaljregulering.

Planområdet er totalt ca. 13 dekar.

2.2 Registrering av områdets innhold og forhold til omgivelsene

Området grenser inn mot Ustaoset Resort med ombygd bakbebyggelse/leiligheter, adkomstarealer og parkering. Hallingskarvet Appartement har mønehøyde mot vest på kote 1007. ”Hotellets” høyeste bebyggelse er på kote 1009,2.

Karivollen består av gammel beitemark med naturterreng/lyng i randsoner mot nord og vest. Det renner en bekk/dike nord/syd gjennom området. Bekken er lagt i kulvert rett bak hotellet, under Rv7 og jernbanen til Ustevann. Det er ingen kjente kulturminner i området.

Ustaoset Resort og tilliggende bakbebyggelse/leiligheter er renovert, gjenværende fellesarealer i hotellet er ikke i drift, men bør beholdes og utvikles som del av utviklingen i Ustaoset sentrum. Ustaoset Resort har bebyggelse i 4-7 etasjer.

Ustaoset sentrumsområdet er generelt nedslitt og preget av forfall.
Spesielt gjelder dette de utvendige arealene rundt hotellet med tilliggende arealer i sentrum generelt.

Rv7 og sentrumsarealene foran Ustaoset Resort flyter sammen uten tilstrekkelig seperasjon slik at trafikkbildet blir uoversiktlig og kaotisk med betydelig risiko for ulike trafikantgrupper. Adkomst og parkering foran hotellet skjer direkte inn fra Rv7 uten trafikkskiller.

Sentrumsområdet mangler ”urbane kvaliteter” i form av belysning, møblering og oppholdsarealer.

Jernbanen ligger på en høy fylling langs Rv7 og hindrer kontakt/utsikt fra nedre del av planområdet mot Ustevann. Det er først når man kommer opp over jernbanens høyde at man får utsikt over Ustevann og at fjellandskapets fantastiske kvaliteter vestover.

2.3 Registreringer og topografi, geologi, vegetasjon og klima

Adkomstsonen inn fra Rv7 – forplassen er en blanding av grusarealer, gress og asfalt. Karivollen, vest og nord for Ustaoset Resort, tomta utgjøres av et flatere parti bak hotellet/langs bekken og skråner jevnt opp mot eksisterende sommervei i vest og nord med skjæring på oversiden av sommerveien. Området er tidligere beite med yttersoner av naturterreng bevokst med lyng og bjørkekratt. Med hensyn til geologi, se punkt vedrørende Grunnforhold. Det er ikke trær på tomta.

2.4 Støy – vegtrafikk og jernbane

Det er beregnet lydtrykknivå på fasade av planlagte bygninger på Karivollen som del av tidligere støyutredning. Karivollen skal prosjekteres iht. teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 17). TEK 17 §8-4 gir overordnede retningslinjer og krav som gjelder lydforhold (beskyttelse mot støy og vibrasjoner) i og utenfor bygninger. Beregningene er medtatt i rapport Ustaoset Fjellandsby – støy fra vegtrafikk og jernbaner (vedlegg 1).

2.5 Adkomstforhold og veier innen planområdet

Statens vegvesen, Region sør forutsetter sanering/opprydding i adkomstforholdene i forbindelse med utbygging av Ustaoset sentrum, herunder Karivollen/felt FK4 og FK5 i områdereguleringsplanen.
Av spesielle forhold i det aktuelle området nevner Statens vegvesen følgende i forbindelse med tidligere uttalelse til reguleringsplan Ustaoset Resort 20.12.2004:

- Planområdet omfatter areal inn til senterlinje Rv7 og omfatter nødvendige frisiktsoner i adkomst(er) til riksvegen. Det tillates ikke parkering i frisiktsoner.
- Avkjørsler forutsettes utformet i samsvar med vegnormalene, og vi forventer en avkjørselsregulering før eventuell videre utbygging av eiendommen.
- Fra riksvegens senterlinje kreves regulert minimum 3.5 + 3,0 m til offentlig trafikkområde.
- Behovet for parkeringsplasser må dokumenteres.

Nevnte forhold er tatt til følge i vedlagte forslag til detaljregulering/illustrasjonsplan.

Vegvesenet har bygget gangveg/fortau fra overgang ved jernbanestasjonen til innkjøring ved Ustaoset Apartment.

Karivollen og Ustaoset Resort har adkomst via eksisterende kjørevei vest for Ustaoset Resort tilknyttet Rv7.
Dagens eksisterende grusvei over Karivollen forutsettes flyttet i samsvar med ny områdereguleringsplan med nødvendige justeringer.

2.6 Grunnforhold

Grunnforholdene på Karivollen består av permeabel bunnmoren og er godt egnet for bebyggelse. Det er foretatt prøvegravning innenfor byggesoner som dokumenterer god byggegrunn.

2.7 Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg

Jamfør vedlagt VA-notat: Offentlig vann og avløpsnett er etablert på Ustaoset. Planområdet har umiddelbar nærhet til avløpsledninger med teoretisk kapasitet til å nytt byggeprosjekt. (ref. hovedplan vann og avløp). Drikkevannsledning er etablert og tilknyttet nabotomter i øst, men har liten eller ingen restkapasitet til å forsyne et nytt byggeprosjekt. (ref. hovedplan vann og avløp, og informasjon fra teknisk etat)

Renseanlegget på Ustaoset har teoretisk restkapasitet til å håndtere avløp fra ny bebyggelse på Karivollen. Dette er også dokumentert i hovedplan for vann og avløp. Kommunen informerte i januar 2020 om utfordring med innlekking til spillvannsnettet.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Deltagere i planprosessen

Detaljreguleringsplanen og illustrasjonsmaterialet er utarbeidet med basis i vedtatt områderegulering av 31.10.2013, og samarbeid med Hol kommune, administrasjonen. Ustaoset Fjellandsby AS har engasjert B16 arkitektur & landskap AS i samarbeid med ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS for utarbeidelse av detaljregulering og senere rammesøknad med tilhørende utredninger og dokumenter.

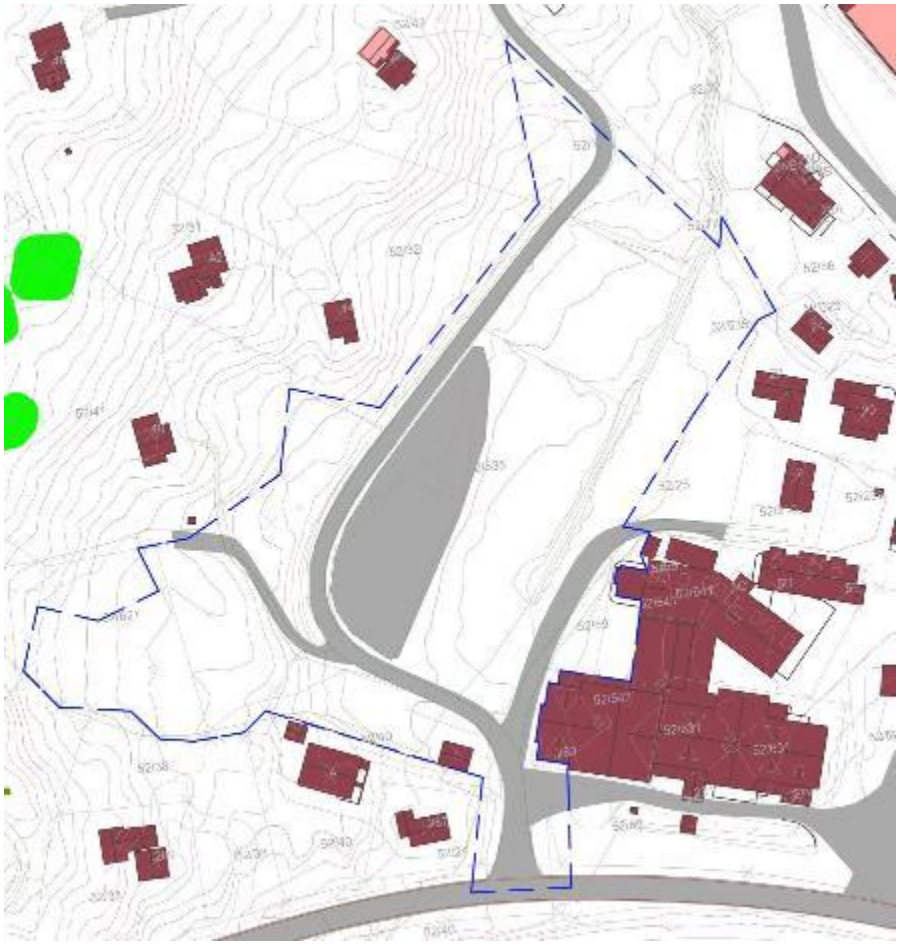
Rambøll har blitt engasjert av B16 arkitektur & landskap. Først for å bistå med reguleringsfaglige vurderinger og bistand. Deretter også for å revidere planmaterialet.

Planmaterialet er opprinnelig utarbeidet av B16 Arkitektur & Landskap og Svendsen & Co. Deretter revidert av Rambøll senest i mai 2021 (forslagsstillers forslag), og i tillegg tråd med planutvalgets vedtak ved førstegangsbehandling 9.6.2021 (kommunens versjon). Den seneste versjonen av planmaterialet til annengansbehandling baseres på vedtatt planmateriale (kommunens versjon) med revideringer iht. oppdatert informasjonsgrunnlag, innkomne merknader, og gjennomført dialog med offentlige og private aktører fram til innsendelse av foreliggende versjon.

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid med liste over varslede parter

UTDRAG FRA KUNNGJØRINGSANNONSE:

Varsel om oppstart av detaljregulering for Karivollen, Ustaoset j.fr varslingskart.



Figur 1 Kunngjøringskart

I henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles det oppstart av detaljregulering for gnr 52/bnr 535, gnr 52/bnr 77 og del av gnr 52/bnr 627, gnr 52/bnr 40, gnr 52/bnr 59.

Planområdet er ca. 16 daa og er vist på kartutsnitt. Planområdet er del av tidligere godkjent områderegulering for Ustaoset sentrum.
Arealet detaljreguleres i hovedsak til følgende formål: fritidsbebyggelse/konsentrert med underliggende parkering i p-hus, sommervei med utkjørsel til Rv7 og friområde/grøntdrag.

Planen skal ivareta ski/scootertraseer vinterstid og sikre vannveier for å bidra til flomsikring.

VARSLINGSLISTE:

I tillegg til varsling ved annonse i avis er følgende etater varslet ved brev:

- Buskerud fylkeskommune, utviklingsavdelingen

- Fylkesmannen i buskerud, kommunal samordningsenhet
- Statens vegvesen – region sør
- Kart- og namnenemda i hol
- Hallingdal kraftnett as
- Hallingdal renovasjon
- Telenor servicesenter for nettutbygging
- Jernbaneverket – region vest
- Nve region sør
- Eco-vannkraft

Følgende private parter har blitt varslet ved brev:

- Ustaoset fjellandsby as
- Gro vindegg
- Niels selmer schweigaard
- Kåre otte vindegg
- Carina-bianca leegaard
- Jorunn ertsland
- Usta eiendom as
- Tom vebner
- Stanesveien invest as
- Karoline dalen
- Ole-kristian dalen
- Judith k h lunde
- Anne kristi alfstad
- Osheim gaard as
- Ustaoset resort sameie
- Sameiet hallingskarvet appartment
- Ustaoset 1001 as
- Kristin hegstad

Det er avholdt informasjonsmøter med følgende:

Prosess med naboer – møter, informasjon og dialog.

- Frank Mohn
- Kåre Vindegg/nå avdød og representert ved familien
- Tanja Leegaard m/familie
- Kristin Hegstad m/familie
- Jorunn Ertsland m/familie..

Det er inngått avtaler vedrørende utforming og gjennomføring av sommertraseer og tomteinndeling med alle naboer nevnt ovenfor med unntak for familien Hegstad/familien Ertsland.

3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til plan

Det er kommet forhåndsuttalelser fra følgende i forbindelse med varslet detaljregulering for Karivollen, 22.07.2017 m.fl.

1. Statens vegvesen
2. Fylkesmannen i Buskerud
3. Bane Nord
4. Gro Vindegg
5. Jorunn Ertsland

Vi har gjennomgått uttalelsene til reguleringssaken og vurdert varslede forhold.

1. Statens vegvesen
   Det vises til vedlagt uttalelse.
   Statens vegvesen påpeker at detaljregulering fremmes i samsvar med vedtatt områderegulering.
   Detaljregulering vil ivareta krav og forutsetninger i uttalelse fra Statens vegvesen.
   Støyforhold er ivaretatt i områderegulering.
   Illustrasjonsplan for kryss Osestølvegen/Rv7 er vedlagt planfremmers forslag og det vil til 2.gangsbehandling bli utarbeidet teknisk detaljplan for opparbeidelse av kryssområdet/avkjørsel.

2. Bane Nor
   Det vises til vedlagt uttalelse.
   Bane Nor har ingen merknader.

3. Fylkesmannen i Buskerud
   Det vises til vedlagt uttalelse.
   Fylkesmannens generelle krav og forutsetninger knyttet til planarbeidets overordnede landskapsforhold, vassdrag, naturmangfold, naturmål- og vannforskriften er i vedtatt i områdeplanen og behandles derfor ikke videre i detaljplanen for Karivollen, felt FK4 og FK5.
   Støy er ivaretatt i vedtatte områderegulering. Støy overskriver ikke grenseverdier i Klima- og miljødepartementets støyretningslinje T-1442.

4. Gro Vindegg
   Det vises til vedlagt uttalelse.
   Deler av eiendommen 52/40 er tatt med i detaljregulering for Karivollen for å vise en god helhetlig planløsning.
   Del av gnr 52/bnr 40 som er medtatt er ikke reguleringsmessig endret i forhold til vedtatt områderegulering.

5. Jorunn Ertsland
   Det vises til vedlagt uttalelse.

3.4 Prosess fram til ny 1. gangsbehandling 2021
Forslag til detaljregulering for Karivollen gnr/bnr 52/535 m.fl. ble behandlet i Utvalg for plan og utvikling 16.4.20 der det ble gjort følgende vedtak:

«Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-11 å ikke fremme Detaljregulering for Karivollen siden den er i strid med områdeplanen for Ustaoset og med forutsetningen i områdeplanen for Ustaoset. Forslaget kan ikke kreves forelagt kommunestyret siden det er i strid med områdeplanen.

Hol Sp meiner plan ikke er i henhold til Kommuneplanens samfunnsdel, om Geilo

som bærekraftig reisemål og beitebruksplanen.

For områdeplan for Ustaoset må det lages en oversikt som viser omfang og antall enheter på Ustaoset. Dette gjelder også planen BFR1 og BFR2. Denne oversikten skal legges til grunn i vurderingen av planenes miljøkonsekvenser i sin helhet. Med miljøkonsekvenser menes blant annet konsekvenser for naturområder i naturlig tilknytning til planarealet, som økt trykk på nasjonalparkene, villreinområder og beite- og stølsnæringen.»

Rådmannens innstilling med Hol Sp sitt tilleggforslag ble vedtatt 5 mot 2 (2 Høyre). Høyre foreslo å fremme saken, men forslaget ble nedstemt 5 mot 2.

Før og etter behandlingen 16.4.20 har Rambøll på vegne av forslagsstiller levert flere notater med saksopplysninger til kommunen. De viktigste er:
- 2020-01-30 Reguleringsfaglig vurdering
- 2020-04-14 Kommentar til saksframlegget
- 2020-04-23 Anmodning om ny behandling
- 2020-04-28 Matrise med punktvis gjennomgang av saksframlegget

Det henvises til de nevnte notater for utfyllende kommentarer til saksframlegget 14.4, mer detaljert begrunnelse for løsninger, og redegjørelse for planprosessen generelt.

Til behandlingen 13.8.20 ble planmaterialet revidert i tråd med innsendte skriv. Administrasjonen har skrevet en utredning for å svare ut tilleggspunktet fra Sp.

I ny behandling 13.8.20 vedtok planutvalget en rekke (34) endrings-punkter i tråd med administrasjonens innstilling, som skulle følges opp før ny behandling.

Punktene er listet opp nedenfor. Og det er kort omtalt hvordan punktene er fulgt opp i foreliggende versjon.

Foreliggende versjon er også er i tråd med ny førstegangsbehandling 9.6.21. Sistnevnte vedtak er redegjort for lenger nede i dette kapittelet.

Det vises til neste kapittel (Beskrivelsen av planforslaget) for mer utdypende beskrivelse.

I tillegg er det gjort justeringer i tråd med administrasjonens tilbakemelding på revidert utkast 15.1.21, samt kommunens oppfølgende tilbakemeldinger 9.4 og 29.4.

Planforslaget er i tråd med kommunens må-punkter i tilbakemeldingene fra 9.4 og 29.4.

<u>Plankartet</u>
☐ Planområdet må avgrenses til område FK4 og FK5 og gbnr 52/535. Gbnr 52/77, 52/40,52/627og 52/59 tas ut av plankartet
Som forutsatt av kommunen er gbnr 52/77 og 52/627 er tatt ut. 52/59 er ikke med, men en liten del av 52/547 er med for å sikre nok areal til bekken. Berørt del av 52/40 er justert ned. Det er kun tatt med mindre arealer for framføring av veg og grøft.
☐ Bekk endres ikke i forhold til der den ligger i dag. Den må tegnes inn på plankartet.
Bekken er lagt i regulert friområde/grøntdrag langs ny sommervei (~~SKV2~~ KV1), noe som er i tråd med områdeplanen. Dette med den fordel og forutsetning at sommerveien skal og vil fungere som flomvei ved flom/ekstremhendelser og lede flomvann trygt forbi hotellet og under Rv7 ut til Ustevatn. Terrenghøydene i tunene trappes opp til ca. kote 993 øverst i

FBK4 for å etablere flomsikker løsning med like terrenghøyder på begge sider av bekken. Løsningen er i tråd med anbefalinger i flom-rapport og OV-rapport i saken.

☐ Det må vises på plankartet hvor man har tenkt å lukke bekken.

Som beskrevet i planmaterialet skjer bekkeåpning innenfor området som reguleres til friområde/grønt.

Det er i tillegg lagt inn bestemmelsesområde for tilkobling til kulvert under Rv7 ved Ustaoset Resort.

☐ Ny adkomstvei og grønstruktur reguleres slik det er vist i områdeplanen.

Ny regulert adkomstvei er plassert i tråd med grepet i områdeplanen. Veien er detaljert og har fått justert linjeføring både for å tilpasse seg terreng/landskap og friområde/bekk, samt for å gi veien rette bredder og radier for gjennomføring/bygging. I forbindelse med detaljreguleringen er det laget vegtegninger, noe som ikke ble laget i forbindelse med områdeplanen. Det er linjene fra vegtegningene som er lagt til grunn for justeringene/endringene i detaljreguleringen. Regulering av grønnstruktur følger anbefalinger i flom- og OV-rapport, samt tilpasninger til landskap/terreng.

☐ Regulering av kryss mot Rv7 tas ut av planområdet.

Tatt ut.

☐ Byggegrense må samsvare med overordnet plan

Vi forstår det slik at kommunens begrunnelse er forholdet til Skarverenn-traseen. Rambøll har sendt inn brev fra arrangør Geilo IL som bekrefter at grepene i detaljreguleringsforslaget er avklart med Geilo IL. Dette anses avklart med administrasjonen nå.

☐ Vei til Reguleringsplan for 52/281 og 52/37,39 skal samsvare med områdereguleringen.

52/627 og SKV4 er tatt ut av planen som forutsatt av kommunen i administrasjonens oppfølgende tilbakemelding 9.4.21. KV2 er tilpasset ekisterende vei på gbnr 52/41 utenfor planområdet. Videre planlegging av vegen til tomter utenfor planområdet må eventuelt løses i en separat sak.

☐ Kryss ved riksvegen blir tatt ut av plankartet.

Er omtalt over.

☐ Plankartet detaljeres mer og det må tegnes inn veier, bygninger og lekeområder.

Plassering av husene er vist med illustrasjonslinje i plankartet. I tillegg må bebyggelsen holde seg innenfor regulerte høyder, fastsatte byggegrenser, BYA, og funksjonskrav.

☐ Det reguleres inn masselagringsplass

Masser håndteres inne på tomta, og leveres til godkjent tipp. Det er tatt kontakt med entreprenør og Geilo tomteservice om hva som kan bestemmes i nåværende fase. Første utbyggingsfase innebærer utgraving av p-kjeller under store deler av tomta. Regulering av midlertidig anlegg- og riggplass nå anses ikke hensiktsmessig/mulig utover at håndtering/lagring må skje inne på egen tomt, og overskuddsmasser leveres til godkjent deponi. Men det er stilt krav om plan for massehåndteringen som må foreligge ved IG.

☐ Garasjen er vist på illustrasjonsplan. Den må ligge innenfor planområdet.

Justert.

☐ Det må innarbeides et oversiktskart i 1:50 000 på plankartet.

Det er lagt inn oversiktskart, men ikke i nøyaktig målestokk da det er en pdf som er lagt inn (vi har ikke så stort kartgrunnlag). Antar at hensikten er et oversiktskart for å vise beliggenhet.

<u>Bestemmelser</u>

☐ § 1Reguleringsbestemmelsene for områdeplan for Ustaoset gjelder i tillegg til disse

bestemmelsene for Detaljregulering for Karivollen.
Tilføyd
☐ § 3.1 Følgende setning strykes: Det skal foreligge støyvurdering ved rammesøknad. Støyanalyse må foreligge før 2. gangs behandling.
Justert og avklart med saksbehandler.
☐ §3.2 Følgende setning tas ut: Bekkedrag over FK4 og FK5 skal flyttes i sammenheng med etablering av ny sommervei. Bekkedrag/sommerbekk forutsettes etablert som en del av grøntdrag GF1 og ny sommervei /SKV2
Punktet er oppdatert iht til anbefalinger i flom- og OV-rapport.
☐ Mønehøyder må forholde seg til områdeplan for Ustaoset sine bestemmelser.
Utført.
☐ § 4.1 Frittliggende fritidsbebyggelse tas ut
Tatt ut.
☐ §4.2 Mønehøyden i tabellen endres for FK4 til C+998,5. og for FK5 til C+1001,5 uten noen opptrapping av mønehøyden.
Utført.
☐ §4.5 Område BFF tas ut av bestemmelsen
Tatt ut.
☐ §6.1 og § 6.2. Ber om at bestemmelsene tas ut siden de står i områdeplanen
Planen må ha bestemmelser til alle formål vi regulerer. Bestemmelsene beholdes. Gjelder nye veiformål og det er presisert hvilke felt veien er felles for.
☐ § 7.1 følende setning tas ut «Bekken skal være åpen gjennom «GF1»
Jamfør punkt om bekkeåpning/flom over.
☐ §8.1 Bestemmelsen endres til følgende: Se rekkefølgebestemmelse i områdeplanen
Justert i tråd med seneste vedtak,
☐ §8.2 Bestemmelsen endres til følgende: Se rekkefølgebestemmelse i områdeplanen.
Justert i tråd med seneste vedtak.
☐ Brukstillatelse endres til igangsettingstillatelse. Område BFF tas ut av bestemmelsen.
Justert. Tatt ut.
☐Følgende setning tas ut: «Teknisk plan for vann og avløp (VA-rammeplan) inkludert flomsikring skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. VA-anlegget og flomsiring skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest» Følgende setning innarbeides. Avløpsanlegget på Ustaoset må være utvidet og ha kapasitet til å rense avløpsvannet før det gis igangsettingstillatelse til bygninger»
Justert. I tillegg lagt inn forslagsstillers alternativ, med krav om at det eventuelt skal godkjennes av kommunen.
☐ Kulvert må være bygget fra Karivollen til Ustevatn før det gis igangsettingstillatelse.
Flom-rapporten viser at utbygging av Karovollen (FK4 og FK5 i områdeplanen) kan gjøres på en trygg/flomsikker ved å heve terrenget som anbefalt i rapporten og plandokumentene. Det er også bakt inn sikring av eksisterende bebyggelse.
Tilstanden for eksisterende kulvert er imidlertid usikker. I flomrapporten har det vært nødvendig å gjøre noen antagelser (som skal være konservative). Det anbefaler derfor også at kulverten under rv. 7 og jernbanen undersøkes og utbedres av hensyn til eksisterende bebyggelse / Ustaoset Resort og for å sikre rv. 7, jernbanen og forplassen foran hotellet mot flom. Ansvaret for dette ligger imidlertid hos disse aktørene.
Ved å sette av tilstrekkelig areal og fall for bekken som anbefalt i flom-rapporten vil hevingen av terrenget på FBK4 og FBK5 i detaljreguleringsplanen ikke ha negative konsekvenser for tilgrensende bebyggelse.

☐ Det må gå frem av planen hvor mange enheter det skal være innenfor område FK4 og område FK5.
Redegjort for i beskrivelsen. Forslagstiller ønsker ikke å binde seg til dette før rammesøk.

VA-plan
☐ Det må fremlegges bedre VA-plan for planområdet.
Utført.
☐ Kulvert fra Karivollen og til Ustevatn må dimensjoneres.
Utført.

Planbeskrivelsen
☐ Planbeskrivelsen omtaler at Hol kommune skal være med på utbyggingsprosjekter strykes.
Justert som forutsatt av kommunen 29.4.21
☐ Planbeskrivelsen side 14 og plankartet endres ved at del av 52/77 tas ut. Det tillates ikke deling av fritidseiendommer.
Tatt ut.
☐ Planbeskrivelsen side og plankartet endres og SKV4 skal forholde seg til områdeplanens trasse.
Tatt ut.
☐ Kravet til slokkevann må dokumenters.
Dokumentert.
☐ Planbeskrivelsen pkt 4.14 endres til at massehåndtering enten må skje på et egen eiendom eller på et byggeområde. Det må innarbeides egen bestemmelse om massehåndtering.
Utført.

Støyanalyse
☐ Det må lages støyanalyse for Karivollen før planen tas opp til 2. gangs behandling. Eventuelle avbøtende tiltak må vurderes.
I samråd med kommunen vurdert at dette vurderes nærmere etter ettersyn.

3.5 Vedtak ved ny førstegangsbehandling 9.6.21
Revidert planforslag ble behandlet i planutvalget 9.6.21 der det ble gjort følgende vedtak:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering av Karivollen til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart
- *Regulering av kryss mot Rv7 tas ut av planområdet.*
- *Bestemmelsesområde #3-6 (opptrapping av mønehøyde) tas ut.*

Bestemmelser
- *Pkt. §2.1, ref. til SKV1 (kryss mot Rv7) tas ut*
- *Pkt. §4.2, mønehøyden i tabellen endres for FK4 til C+998,5. og for FK5 til C+1001,5 uten noen opptrapping av mønehøyden. Ref. til bestemmelsesområde #3-6 tas ut.*
- *Pkt. §4.7, antall ca. parkeringsplasser skal revideres som følge av redusert høyde*
- *Pkt. §5.1, bestemmelse ihht. offentlig veg SKV1 tas ut*

Rekkefølgekrav

- *Pkt. §7.1, endres til følgende ordlyd:*

«Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse på FK4 og FK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Vegnett omfatter ensidig fortau langs Rv7, o_V1, fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet, samt gatebelysning langs Rv7, o_V1, gjennom hele planområdet for Områdeplanen for Ustaoset. Jf. PBL § 12-7 nr.10.
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor FK4 og FK5 skal det være etablert trygg kryssing av myke trafikanter på nordsiden av Rv7 og over til jernbanestasjonen.
Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.
Øvrige veier i planområdet (SKV2, SKV3) skal også være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen.
Det skal vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.
Avløpsanlegget på Ustaoset må være utbedret og ha kapasitet til å rense avløpsvannet før det gis igangsettingstillatelse til fritidsboligbebyggelse.»

- *Pkt. §7.2, endres til følgende: «Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligbebyggelse innenfor FK4 og FK5 må 3 kryssområder/adkomster fra Rv7 i sentrum være opparbeidet. Dette gjelder kryss f_V1/o_V1 og o_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen. Kryssene må utformes i henhold til gjeldene vegnormaler. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundinger, frisikt og stigningsforhold.»*

- *Pkt. §8.2, ref. til. bestemmelsesområde #3-6 tas ut*

- *Pkt. §9, hensynssoner 'frisikt' tas ut (gjelder kryssområdet)*

Punktene i vedtaket er innarbeidet i foreliggende versjon, men oppdatert etter senere dialog med Hol kommune.

3.6 Innspill etter førstegangsbehandling

Innspill til forslag til detaljreguleringsplan for Karivollen lå ute til høring med frist til oktober 2021. Innkomne merknader er samlet og vedlagt (vedlegg 3). Kommentar til og beskrivelse av oppfølgning til merknader er også vedlagt (vedlegg 4).

3.7 Prosess fram mot annengangsbehandling

Kommunens plankart vedtatt til førstegangsbehandling har tatt ut kryssområdet Osetølvegen/Rv7. I høringsrunden kom SVV med innsigelse på planen bl.a. vedr. manglende løsning for kryss mot Rv7. Etter planfremmers forsøk på å oppnå dialog med SVV uten å lykkes, ble detaljreguleringsaken for Karivollen er stilt i bero av kommunen den 07.01.21 frem til detaljregulering for tiltakene langs riksvegen ville være ferdigbehandlet.

Kort om detaljregulering for Rv7 og Forplassen i Ustaoset sentrum

- Planinitiativ fremmet for Hol kommune april 2022

- Dialogmøte gjennomført 10.06.2022
- Oppdatert planinitiativ oversendt Hol kommune august 2022. Planinitiativ foreslo kryssløsninger i Ustaoset sentrum øst noe nedskalert fra vei normalen p.g.a. plass mangel. Videre las det fram forslag om åpen overvannsløsning til Ustevann via ny undergang jernbane.
- Varsel om detaljregulering utsendt august 2022 med høringsfrist fram til oktober 2022.
- Dialog møter med NVE og BaneNOR gjennomført hhv. 12. og 19. januar 2023. SVV ønsket ikke dialog.
- Høst/Vinter 2023 kommer kommentarer fra SVV: i hovedtrekk ønsker SVV ikke en ny undergang for jernbanen langs Rv7 og teknisk veiplan skal følge veinormalen.
- Februar 2024 forelegges SVV ny teknisk veiplan, som ikke er besvart.
- Vår/sommer 2024 kommer meldinger fra SVV til Hol kommune om at SVV ønsker å overta regulering/gjennomføring av eget anlegg.

Forslag til planmateriale for annengangsbehandling av detaljregulering for Karivollen er ved innlevering til Hol kommune oppdatert iht. nye nasjonale normer, avklaringsdialog med NVE, dialog med Hol kommune v/administrasjonen og dialog med enkelte tilgrensende eiendommer.

4. PLANFORSLAGET



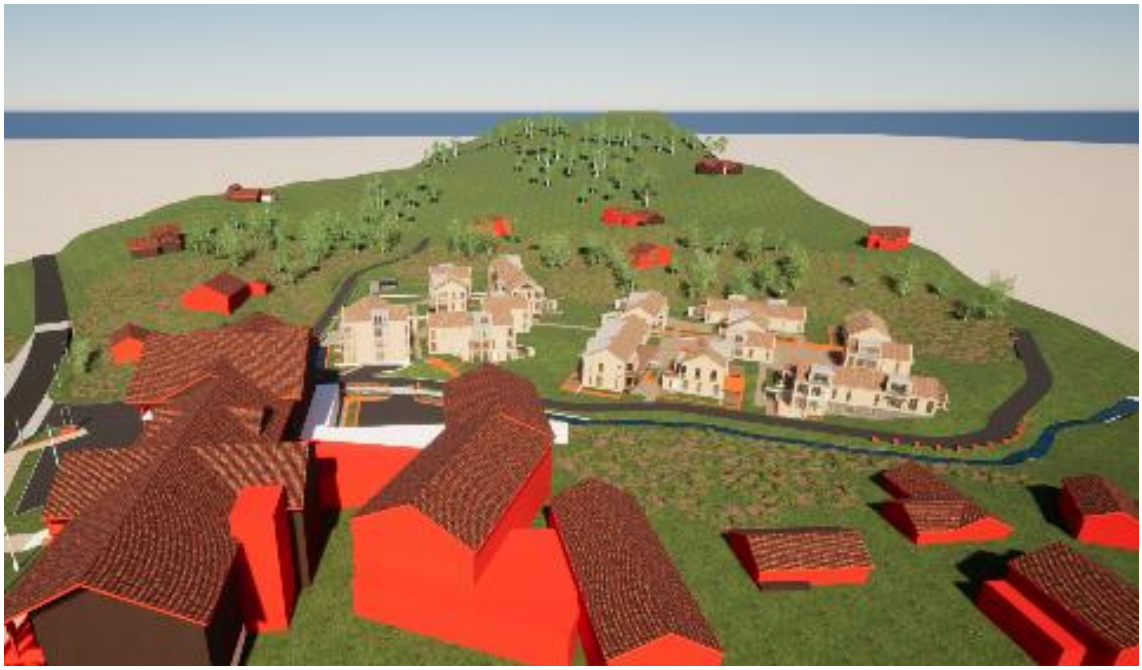
Figur 2A perspektiv fra syd.



Figur 2B perspektiv fra vest.



Figur 2C perspektiv fra nord.



Figur 2D perspektiv fra øst.

4.1 Overordnet beskrivelse/tilnærming

Detaljreguleringen og illustrasjonsplan er utformet i samsvar med formålene i gjeldende områdereguleringsplan. Planområdet skal benyttes til byggeområde for fritidsbebyggelse med underliggende parkeringsanlegg, friområde og veianlegg.

Det bør være et overordnet mål ved utvikling/utbygging av Ustaoset sentrum at fjellandskapets kvaliteter bringes helt ned til et positivt møte med forplassen foran hotellet/butikken og Rv7/jernbanen.

Ved utbygging av Karivollen/området vest for Ustaoset Resort er det viktig at adkomst til p-hus skjer helt ned ved hotellet slik at man etablerer bilfrie tun om sommeren og tilrettelegger for skiløyper helt ned til hotellet/forplassen om vinteren.

Leiligheter/appartementsanlegg på Karivollen vurderes solgt med en klausul om at de skal inngå i et sameie hvor det betales et fast årlig driftstilskudd til servicetilbud på Ustaoset for å sikre en bunnfinansiering av det fremtidige servicetilbud.

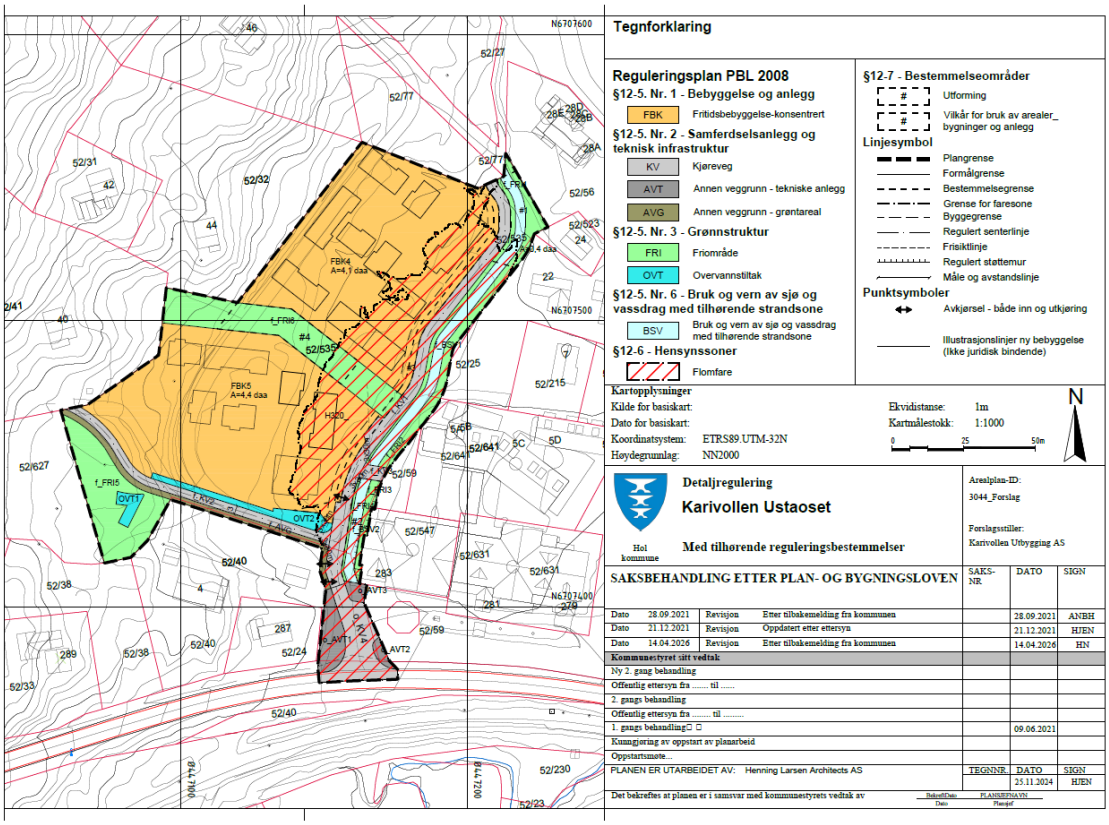
Parkeringshuset vurderes organisert som egen driftsenhet/næring.
Området kan nyttes til leiligheter/appartementsanlegg for utleie/salg.

Sommerveg flyttes til ny trase langs bekk benevnt BSV i planen. Adkomst til p-hus er foreslått ved hotellets vestre gavle til p-hus under terreng. Avkjøring til Rv7 er plassert i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan – benevnt "Områderegulering for Ustaoset sentrum", plan-ID 5003 frem til både Karivollen og hotellet.

4.2 Karivollen: Reguleringsformål og beskrivelse av disse

Karivollen bygges opp som moderne tunstrukturer, inspirert av de gamle tradisjonelle gårdstunene i Hallingdal. Figur 3 er plankartet. Figur 4 viser hovedgrepene i planen når det gjelder åpen bekk/overvannshåndtering, ny bebyggelse og parkeringskjeller.

Det er presisert i bestemmelsene at byggegrensene gjelder bebyggelse over bakken. Dette fordi det ligger konstruksjoner for overvann, nedkjøring til p-anlegg og adkomst/trapper til tunene mellom byggegrensene og vegene. Samt at p-kjeller kan ligge utenfor.



Figur 3 Plankart



Figur 4 Illustrasjon av ny bebyggelse, samt planlagt åpen bekk langs ny sommervei.

Inngangene til fritidsboligene er fra innsiden av de skjermede tunene. Huskroppene er slanke og med saltak brutt av enkelte store arker som aksentuerer utsynet mot landskapet og fjellene rundt. Husene foreslås med fasader i treverk, oppløft/hjørnemotiver og grunnmur forblendes med jondalsstein, noe som binder husene godt til terrenget. Stein tillates også i deler av fasader. Takene belegges med tretak, sedumtak og noe skifer. Svalgangene og balkongene, med sine kraftige stolpekonstruksjoner og spileverk, markerer seg som livgivende og inviterende elementer.

Utomhusanlegget viderefører bruk av steinmur, heller og skjermvegger med trespiler. Tunstrukturene får gode felles oppholdsplasser og lekemuligheter for de minste. Det er skissert delvis overbygde grill-/bålplasser med gode sittebenker i sammenheng med utvendige murer/ avtrappinger i hvert tun.

Leilighetene vil, i størrelse, utforming og plassering, by på et rikt spekter av opplevelser knyttet til Ustaosets egenart og Karivollen som helhet.
Svalgangene, balkonger og hytteveggen i tunene vil by på fine nærplasser for å slikke sol og nyte omgivelsene utendørs.

FBK5 er illustrert med 7 hus og FBK4 med 9 hus. Husene vil inneholde opptil maks 70 fritidsleiligheter med størrelser mellom 55-110 m^2. Høydene følger bestemmelsene i områdeplanen.

Plassering av husene er vist med illustrasjonslinje i plankartet, men med bestemmelse om at det er prinsippet om oppdeling i to tunstrukturer per felt som er juridisk bindende. I tillegg må bebyggelsen holde seg innenfor fastsatte byggegrenser, BYA, høyder og funksjonskrav. Endelig plassering og detaljering vil fastlegges ved rammesøknad.

Mellom tunstrukturene på FBK5 og FBK4 åpner friområdet, FRI6, mot eksisterende hyttebebyggelse i vest/ ovenfor og slipper fjellandskapet gjennom bebyggelsen ned mot fjellbekken gjennom området langs ny sommervei. Friområdet kan bli en fin ake-/skibakke for beboere i tunene og for Ustaoset sentrum.
Friområdet er foreslått litt justert/flyttet slik at eiendom 52/32 ikke berøres. Friområdet vil benyttes som del av åpent overvannssystem.

Sommerveien opp i fjellet er flyttet fra vestre del av tomten i overenstemmelse med gjeldende områdereguleringsplan slik at den følger bekkens løp ned fra fjellet og inn mot Ustaoset Resorts vestfasade og forplassen/Rv7. Friområdet og sommerveien vil fungere som flomsikring ved ekstremnedbør og flom i bekk.

Videre framføring av sommerveiene til tomter utenfor planområdet, må eventuelt vurderes i egne saker.

Det er dimensjonert med 1,2 p-plasser pr. leilighet og en vist overkapasitet.

Bebyggelsen vil i hovedsak utformes med saltak, men med innslag av skråtak og takoppløft som vil tilføre bebyggelsen rytme og modernitet for å harmonisere elementer i Karivollens arkitektoniske uttrykk mot rehabilitert Ustaoset Resort og bebyggelse bak hotellet. Materialbruken i synlige fasader skal hovedsakelig være tre, stein og glass. Takflater i treverk, gress/cedum og stein/skifer.

3D-illustrasjoner, perspektiver, planer, fasader og snitt, viser intensjonene i utforming av bygg og utendørsanlegg på Karivollen.
Den nye bebyggelsen skal nyttes til leiligheter for salg/utleie.
Leilighetene skal bygges med god standard og skal være arkitektonisk og med hensyn til bebyggelsesstruktur tilpasset et helhetlig grep for rehabilitert bebyggelse tilknyttet Ustaoset Resort og ovenforliggende eksisterende hyttebebyggelse.

4.3.1 Karivollen – Arealoppgave

Arealoppgave	
Arealformål, Reguleringsplan PBL 2008	**Areal (da)**
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	8,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	1,5
Annen veggrunn - teknisk	0,3
Annen veggrunn - grøntareal	0,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Friområde	2,4
Overvannstiltak	0,3
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0,5
Totalt alle kategorier	**13,7**

Tabell 1: Arealoppgave reguleringsformål

Utnyttelse (BYA):

FBK4:
Feltstørrelse: 4113 m2
Totalt fotavtrykk av illustrert bebyggelse: 1219 m2
BYA: 30 %

FBK5:
Feltstørrelse: 4405 m2
Totalt fotavtrykk av illustrert bebyggelse: 885 m2
BYA: 20 %

SUM FBK4 og FBK5:
BYA: 2104 m2.

Fotavtrykk for ny bebyggelse referert over er kun bygningsomrisset som er vist i plankartet. I tillegg kommer konstruksjoner og eventuelle andre overbygde arealer. Maksimalt tillatt utnyttelse er 35 %-BYA. Det vil si 2981 m2.

Det er forutsatt at det er det framtidige terrenget, som følger av den framtidige tun-strukturen, gjelder som planert terreng i beregningen av BYA. Jamfør veilederen «Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler», KMD, 2014, § 5-2. Bebygd areal (BYA), figur 2-8 og 2-9.

I områdeplanen er FK4 ca. 3800m2. FK5 er ca. 4665m2. Til sammen altså 8465 m2. Maksimal tillatt utnyttelse er 35 %. Det vil si i sum ca. 2963. Formålsområdene er utvidet marginalt i detaljreguleringsforslaget, noe som gir litt høyere BYA: I sum ca. 18 m2 (2963-2981).

Utnyttelse (BRA):
Nedenfor følger et estimat for samlet bruksareal som planen maksimalt legger opp til.

Samlet bruksareal for fritidsbebyggelsen er estimert til ca. 7 400 m2:

Tabell 2: Estimat bruksareal

Felt	BRA illustrajonsmodell
FBK4	1872
FBK5	2130
SUM	**4002**

Areal for p-anlegg/kjeller kommer i tillegg.

Prosjektet legger opp til maks 70 fritidsboligenheter avhengig av leilighetsstørrelse, utforming og endelig utnyttelse.

4.3.2 Karivollen – Høyder

Maksimale mønehøyder for FBK4 og FBK5 i områdeplanen er hhv.: c+ 998,5 og 1001,5. Hensikten med de fastsatte kotehøydene i områdeplanen har vært:

1. Å underordne seg hotellet
2. At det skal være maksimalt 4 etg. på FK5 (alternativ 3 etg. + innredet loft) og 3 etg. på FK4 (alternativ 2 etg. + innredet loft).
3. Gradvis trappe ned høydene bort fra hotellet

Bebyggelse og nedkjøring til p-kjeller må ligge på minst 989,55 for å være på flomsikkert nivå. Se kapittel om flom og overvann. Se også vedlagt hydrologi-rapport og rapport for overvann.

I detaljregulering for Karivollen videreføres maksimale mønehøyder fra områdeplanen. Eksakte byggehøyder og plassering for de enkelte bygg fastlegges ved rammesøknad.

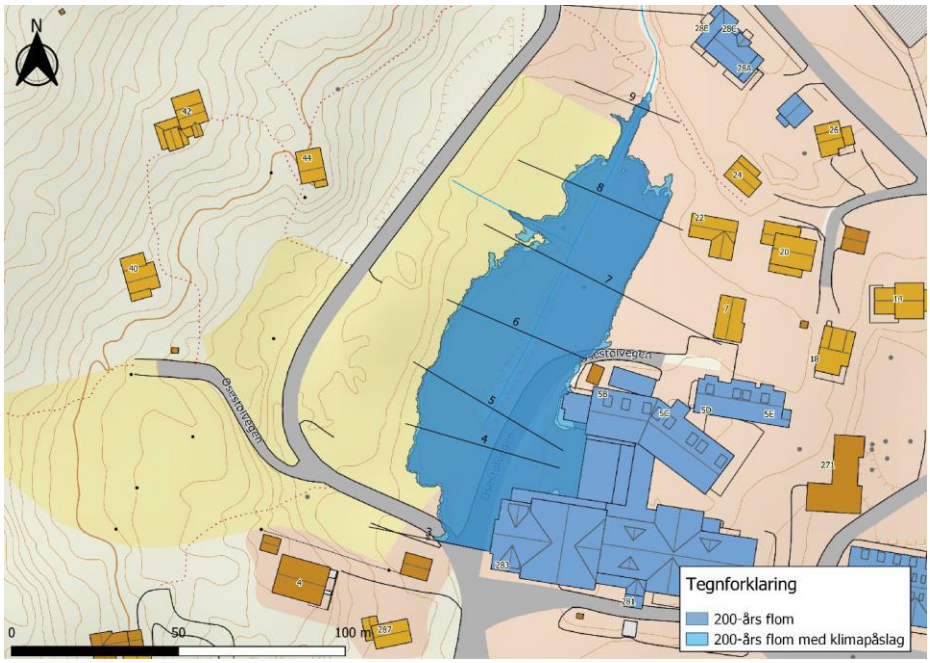
4.4 Flomsikring og overvann, samt landskap og vegetasjon

Flomsikring

Nedre del av planområdet ved Ustaoset Resort er flomutsatt i dag. Det henvises til grundig flom-rapport utarbeidet av HydraTeam AS.

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utført flomberegninger. En 200-års flom ved Ustaoset med klimapåslag på 40% er beregnet til 5,5 m3/s. Basert på informasjon om kulvertsystemet under Rv7 og jernbane viser beregningen at kulverten går full allerede ved en 200-ås flom uten klimapåslag. Vannlinjeberegninger viser at det ved 200-årsflom vil oppstå et vannspeil på ca. 989,22 moh. fra kulverten under Rv7 og opp mellom hotellet og Karivollen, se figur 5.
Ut fra beregningen blir dimensjonerende flomvannstand ved planområdet på 989,55 moh. inkludert sikkerhetsmargin på +0,30m.
Det er derfor stilt krav om at bebyggelsen legges til flomsikker høyde, minimum 989,55. P-kjeller kan ligge lavere så fremt innkjøringen ligger på minimum 989,55 moh. slik at vann ikke vil kunne renne inn i kjeller. Dører, kjellervinduer, lufteluker, samt elektriske-rom må også ligge over 989,55.

Flom-rapporten viser at utbygging av Karivollen (FBK4 og FBK5) kan gjøres på en trygg/flomsikker måte uten negative konsekvenser for tilgrensende bebyggelse og nedstrøms anlegg.
Videre anbefales det å sikre Rv7, jernbanen og Ustaoset sentrum, spesielt østtre del, mot ekstrem flom. Ansvaret for dette ligger imidlertid utenfor detaljreguleringsplanen for Karivollen.



Figur 5: Flomsonekart som viser utbredelsen ved 200-års flom med og uten klimapåslag. Flomrapport redegjør for flomvei videre nedstrøms mot Rv7 og Ustaoset sentrum.

Illustrasjonsplanen viser etablering av et naturlig bekkeløp langs østsiden av Osestølvegen, som skal formidle/trekke fjellandskapet helt inn i Ustaoset sentrum samtidig som bekkeløpene blir del av et åpent overvannsystem. Dette er et grep som er vist i områdeplanen

ved at friområdet/grønnstrukturer er lagt langs veien. Å legge bekken langs veien gir enklest vedlikehold, og gir størst mulig vern mot flom for ny og eksisterende bebyggelse.
Det nevnes at bekken i dag ikke ligger i en naturlig trase. Den har tidligere blitt flyttet ved flere anledninger.

Flomrapportens beregninger er lagt til grunn for utforming av bekkeløp. Ettersom sommervei blir en del av flomløpet ved ekstremhendelse, vil dette kunne bidra til mindre bredde på selve elveløpet.

I planforslaget er dette ivaretatt ved at det er satt av / stilt som rekkefølgekrav opparbeiding av bekkeløp og sommervei i tråd med flom-rapporten. Det vil si en samlet bredde på ca. 10-15 m avhengig av fall og dybde på bekketraseen.

Samordning av bekk og vei, er nødvendig av hensyn til sikker flomvei. Dette bidrar til å lede flomvann trygt forbi FK3, FBK4, FBK5, og Ustaoset Restort.

Det bygges erosjon-sikker forstøtning/oppfylling langs østre plangrense i tråd med angitt flomsikker høyde på 989,55, for å sikre ny og eksisterende bebyggelse. Terrenget bak hotellet (utenfor planområdet) foreslås hevet ca. 1 meter til flomsikker høyde slik at det etableres terreng som flomsikrer eksisterende og framtidig bebyggelse på FK3, etablerer gangstrøk/skiløyper, og binder sammen ny bebyggelse på Karivollen med hotellets vestfasade.



Figur 6 Åpen bekk langs Osestølvegen som en del av flomsikringen lagt til grunn kart og bestemmelser.

Terrenghøyden ved Mikkelshuset (del av FF_8 i områdeplanen) med planlagt terskel er på ca. kote 993. For å oppnå flomsikring/unngå overløp det avgjørende at terrenget øverst er på samme nivå. Dvs. ca. kote 993.

Prosjektet er avhengig av laveste kote for nedkjøring til p-kjeller settes til flomsikker høyde = kote 989,55.

Bestemmelsen i områdeplanen om flomsikring i henhold til Tek10 (nå erstattet av 17) § 7-2 er fulgt opp med risikoreduserende tiltak. Det gjelder:

- Åpen bekk med tilstrekkelig bredde og fall, og langsgående veg
- heving av byggegrunnen til flomsikkert nivå
- heving av terreng og andre konstruksjoner som holder vannet unna bebyggelsen.
- På sikt en anbefaling, men ikke krav om utbedring av kulverten under Rv7. En kulvert som skulle kunne håndtere 200-års-flom med klimapåslag er beregnet til å måtte være ca. 2 m. i diameter. Jf. flom-rapporten.

Landskap og vegetasjon

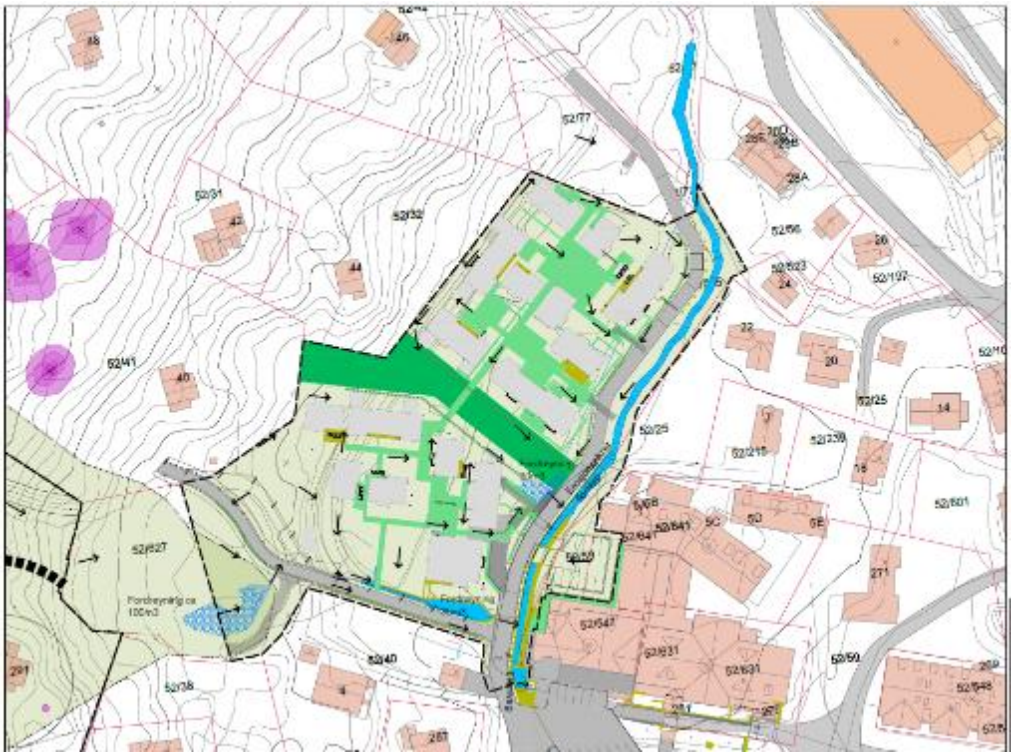
Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal skje skånsomt.

Ved ferdigstillelse skal terrenget tilsås og istandsettes med stedstypisk vegetasjon som gras eller lyng/fjellbjerk.

Eksisterende stedstypisk vegetasjon/lyngmark søkes bevart i størst mulig grad langs tomtenes yttergrenser. Ny vegetasjon kan etableres ved utlegging av mager vekstjord/sand og formering av lyng/gress ved høsting/såing/eventuelt i kombinasjon med innplanting av stedlig vegetasjon/natur/lyng.

Overvann

Det vises til overvannsnotat utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co. Tomten vil etter utbygging få et naturlig fallforhold fra vest mot øst som gjør det mulig å etablere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med bygningsvolumet.
Området skal utbygges med et åpent overvannsystem i form av grønne grøfter og renner i grøntdrag, og langs adkomstveg før påslipp til resipient. Bekkeløp og vannveier vil som hovedprinsipp holdes åpne som del av landskap/uterom.



Figur 7: Fra overvannsnotat. Plan for overvannshåndteringen. Fallretninger vist med piler. Merk at planområdet siden er redusert ved 52/40, 52/77 og 52/627. Fallretning for PI2 vest for planområdet er tatt med i sammenheng med KV3.

Overvann skal håndteres på egen tomt og det er i bestemmelsene stilt krav at det må etableres fordrøyningsmagasin for å håndtere overvann lokalt på tomta. Magasinene kan etableres i form av regnbed, overvannsdam, eller annet, og kan plasseres innenfor arealer avsatt til bebyggelse og/eller grøntarealer.

Takvann skal slippes ut på terreng, og ledes bort fra bebyggelse med renner og grønne grøfter til fordrøyning, før påslipp til resipient.

Normal avrenning fra planområdet mot tilstøtende eiendommer eller til bekk vil være marginal etter at de lokale overvannstiltakene som er påkrevd, er etablert.

Tomten vil etter utbygging få et naturlig fallforhold fra vest mot øst som gjør det mulig å etablere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med bygningsvolumet

Det renner en bekk gjennom myra fra vest over 52/627, 52/535 og 52/40. Bekken er vist i plankartet for områdeplanen. I planforslaget for Karivollen håndteres denne med terskel og fordrøyningsmagasin sørvest på tomta (52/535). Avrenningen over 52/40 vil dermed også reduseres som følge av planforslaget. Ved stor flom vil bekken kunne renne i og langs den planlagte vegen.

4.5 Støy

Det er gjennomført støyutredning tilknyttet områdeplanen, vedtatt 31.10.2013. Denne legges til grunn i planarbeidet for Karivollen. Planområdet berøres ikke av rød støysone, og kun marginalt av gul støysone, jf. støykart for områdeplanen.

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442(2016), tabell 3. Støyvurdering skal foreligge ved rammesøknad for bebyggelsen innenfor planområdet.

Sammendrag fra tidligere støyrapport i vedtatt områderegulering:
Det er beregnet lydtrykknivå på fasade av planlagte bygninger på Karivollen.
Utfra de beregnede lydtrykknivåene vil det for oppholdsrom i Karivollen i hovedsak kunne benyttes spalteventil i vindu og normalt gode 2-lags isolerruter. For bygningene med de laveste lydtrykknivåene vil klaffventil kunne benyttes. For soverommene med de høyeste lydtrykknivåene bør det benyttes lyddempet ventil i fasade, samt 2-lags isolerglassvinduer med noe forbedrede lydisolasjonsegenskaper.
Alle vurderinger er kun gjort utfra lydhensyn. Ventilasjonstekniske løsninger mph luftmengder med mer må vurderes av ventilasjonsteknisk rådgiver.

Det vises til støysonekart i vedtatt områderegulering, jfr. vedlegg 21

Konklusjon fra tidligere støyrapport i vedtatt områderegulering:
Utfra de beregnede lydtrykknivåene vil det for oppholdsrom i Karivollen i hovedsak kunne benyttes spalteventil i vindu og normalt gode 2-lags isolerruter. For bygningene med de laveste lydtrykknivåene (LA, ekv, 24 t≤ 50 dBA) vil klaffventil kunne benyttes. For soverommene med de høyeste lydtrykknivåene (LA, maks ≥ 75 dBA) bør det benyttes lyddempet ventil i fasade, samt 2-lags isolerglassvinduer med noe forbedrende lydisolasjonsegenskaper. Krav til maksimalnivå betinger at man ønsker å legge seg på en bedre standard enn hva byggeforskriften angir.

Alle vurderinger er kun gjort utfra lydhensyn. Ventilasjonstekniske løsninger mph luftmengder med mer må vurderes av ventilasjonsteknisk rådgiver i sammenheng med rammesøknad for ny bebyggelse.

4.6 Trafikk – samordnet areal og trafikkplanlegging, rundskriv T 5/93

Karivollen benytter eksisterende avkjørsel sør for planområdet i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan.

Sommerveger over planområdet til Karivollen etableres i ny trase iht. vedlagt veiplan. Planområdet er utvidet er utvidet etter førstegangsbehandling til å inkludere hovedadkomst til planområdet fra Rv7. Utvidelsen blir etablert som o KV4 iht. vedlagt plan- og profiltegning.



Figur 8: Justert linjeføring for adkomstvei. Plan- og profiltegninger er gitt som vedlegg.

4.7 Parkering/ disponering av uteareal – mengde i forhold til vedtekter og plassering

Det er vist parkeringskjeller under planlagt ny bebyggelse på Karivollen med plass til ca. 185 biler. Krav i henhold til Hol kommune tilsier for Karivollen, 70 leiligheter x 1,2 = 84.

Det er vist etablert nytt landskap på oppfylt terreng over parkeringskjeller. P-huskonseptet gir mulighet til å etablere et bilfritt miljø mellom bebyggelse samt at fjellandskapet kan trekkes helt inn i Ustaoset sentrum.

Det er i illustrasjonsplanen vist p-plass bak Ustaoset Resort mot vest. P-plassen er utenfor justert områdeavgrensning. P-plassene og bro er lagt inn i samsvar med områdereguleringen og etter krav fra Hol kommune, men er ikke noe som prosjektet behøver.

Nedkjøring til p-anlegget skjer fra Osestølvegen (KV1). Se illustrasjonsplanen. Parkeringsområdet strekker seg inn under byggeområdene og friområdet mellom FBK4 og 5.

Det er lagt inn hensynssone der anlegget går under friområdet.

4.8 Fotgjengere, syklister og veiforbindelser – tilrettelegging for denne trafikken utenfor planområdet

Planen har ingen rekkefølgekrav tilknyttet veianlegg utenfor planområdet. Det vises for øvrig til områdereguleringsplanen for Ustaoset sentrum.

Gangstier og skitraseer opprettholdes og spesielt vinterlandskapet vil få tydeligere/bedre bruksområder enn i dag da parkeringsarealer på terreng reduseres og areal frigjøres til gode skitraseer helt inn mot Ustaoset sentrum.

4.9 Lysplan

Det vil bli utarbeidet lysplan for uteareralene ved Karivollen som del av utomhusplan ved rammesøknad.

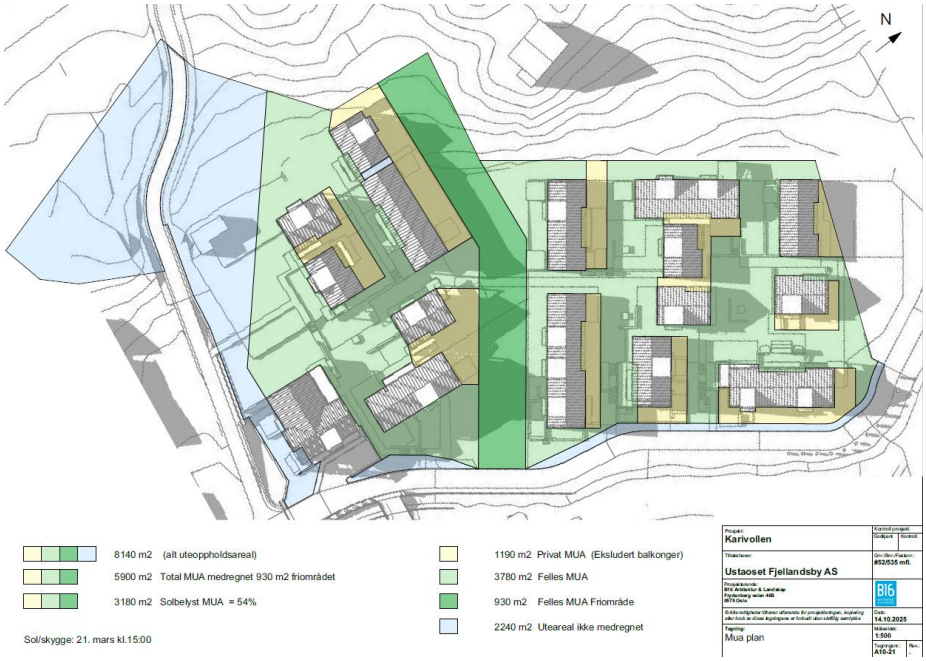
4.10 Utvendig opphold – og aktivitetsareal/ lekeplasser

Planen sikrer etablering av uteoppholdsareal og lekeareal gjennom bestemmelser.
Underjordisk parkering sikrer et bilfritt område mellom bebyggelsen som er godt egnet til lek og opphold. Tunstruktur for FBK4 og FBK4 tilrettelegges for sosiale rom.
For å vise planens gjennomførbarhet er en analyse av planens illustrasjonsmodell lagt til grunn for MUA beregning.

Bestemmelsene sikrer at MUA skal være 25 m2 per enhet eller minimum 20 % av BRA og at det totale lekearealet skal være 25 m2 pr. boenhet opptil 2 enheter, og 10 m2 fra og med 3 enheter.

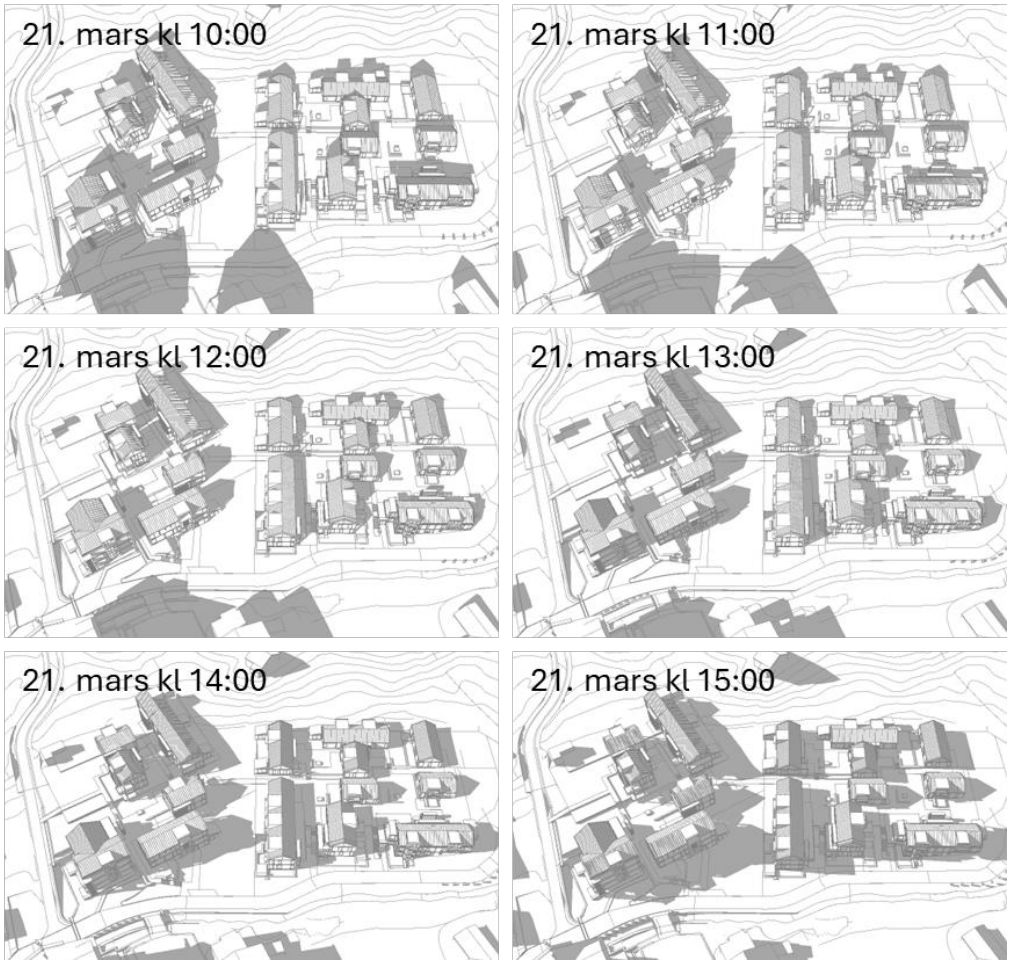
Planen legger til grunn maks.70 enheter. 70x25=1750 m2. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold jevndøgn kl 1500. 1750x50%=875 m2.

MUA-planen viser at ca 5900 m2 totalt MUA. I dette er 930 m2 friområdet (FRI6). Av total MUA har mer enn 50% gode solforhold ved jevndøgn kl 1500, ca 3180 m2. Planen har god kapasitet for å oppfylle MUA krav. Krav til lekeareal er 2x25+68x10=730 m2. Dette vil bli løst som del av de store åpne rommene i tunstrukturene, men endelig fastsatt ved rammesøknad.



Figur 9: MUA-plan med skyggeforhold ved jevndøgn kl 1500.

Planområdet for øvrig har gode solforhold gjennom dagen som illustrert av solstudien nedenfor.



Figur 10: Solstudie av illustrasjonsmodell ved jevndøgn fra kl 10:00-1500.

4.11 Dimensjonering, plassering og bruk av felles utvendige oppholdsareal
- jfr. Pbl § 69, vedtaket og rundskriv T 5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

4.12 Beredskapsmessige hensyn: ras, flom m.m.

Vårflom representerer et betydelig problem på Ustaoset tilknyttet et vestre og et østre bekkeløp, der vestre bekkeløp har størst vannføring. Flom-rapport fra HydraTeam AS redegjør for utbedring av bekkeløp og flomgate slik at ny og eksisterende bebyggelse langs bekkeløp i vest sikres iht. TEK17.

I tillegg er det anbefalt utbedring av kulvert under Rv7 nedstrøms Karivollen i tråd med beregninger og anbefalinger i flom-rapport. En full utvidelse av kulverten i tråd med anbefaling i hydraulisk rapport anses imidlertid som et ansvar som berørte aktører selv må håndtere.

Brannvern

Det vises til VA notat utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co. Slokkevann leveres fra egen tank for slokkevann, med betjening av pumper og ventiler i umiddelbar nærhet til angrepsvei, iht. innspill fra brannvesenet. Se plan for slokkevann. Branntank ligger på utsiden av p-kjeller.

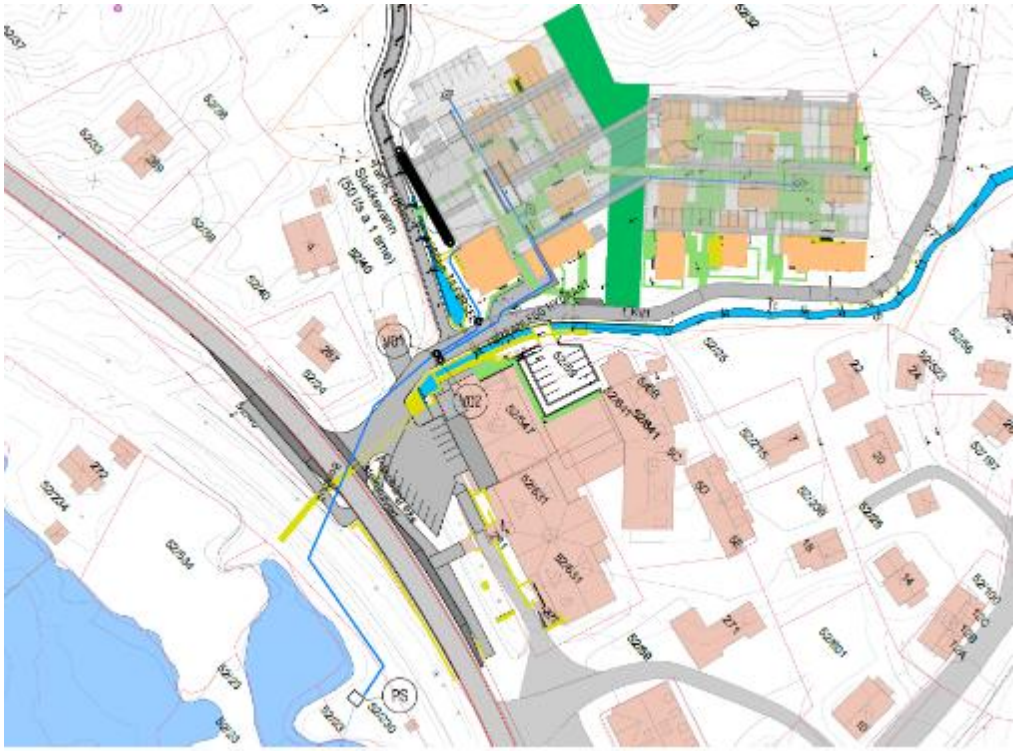
I plan for slukkevann er i tillegg vist en mulighet for henting av slukkevann fra Ustevatn ettersom kommunen v/Teknisk Etat tidligere har utredet et mulig kommunalt anlegg. Men

prosjektet kan i alle tilfeller løse behovet for brannvann, ved å hente vann fra grunnen, eller samle opp regnvann. Vannet samles i tanken, og fylles nødvendigvis bare opp én gang.

Planer for brann/slukkevann er forelagt Brannvesenet via planavdelingen. I tråd med tilbakemelding fra Brannvesenet vil Parkeringskjellere planlegges sprinklet i henhold til gjeldende forskrifter som et alternativ til seksjonering.

I tillegg vil det for Karivollen bli ferdigstilt nødvendig antall brannhydranter med kapasitet i henhold til kommunens retningslinjer for vannforsyning.

Endelige beredskapsplaner og brannstrategi vil bli utarbeidet i samråd med de lokale brannvesen i forbindelse med rammesøknad.



Figur 11: Plan for slukkevann. Merk at de to byggene på 52/77 siden er tatt ut.

Snøskred, ras

Området er ikke utsatt for snøskred eller andre typer ras.

4.13 Alternative energikilder – forhold til energiplan for Hol

Det vil bli vurdert felles varmepumpesystem for bebyggelsen samt gass til matlaging og peiser samt andre bærekraftige energikonsepter..

Det er tenkt elektrisk oppvarming for alle leiligheter, varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom. Det er for Karivollen beregnet et totalt effektbehov på 1,2 MW. I tillegg vil det bli installert vannbårent snøsmelteanlegg for enkelte utvendige arealer, foreløpig anslått til ca. 250 m^2.

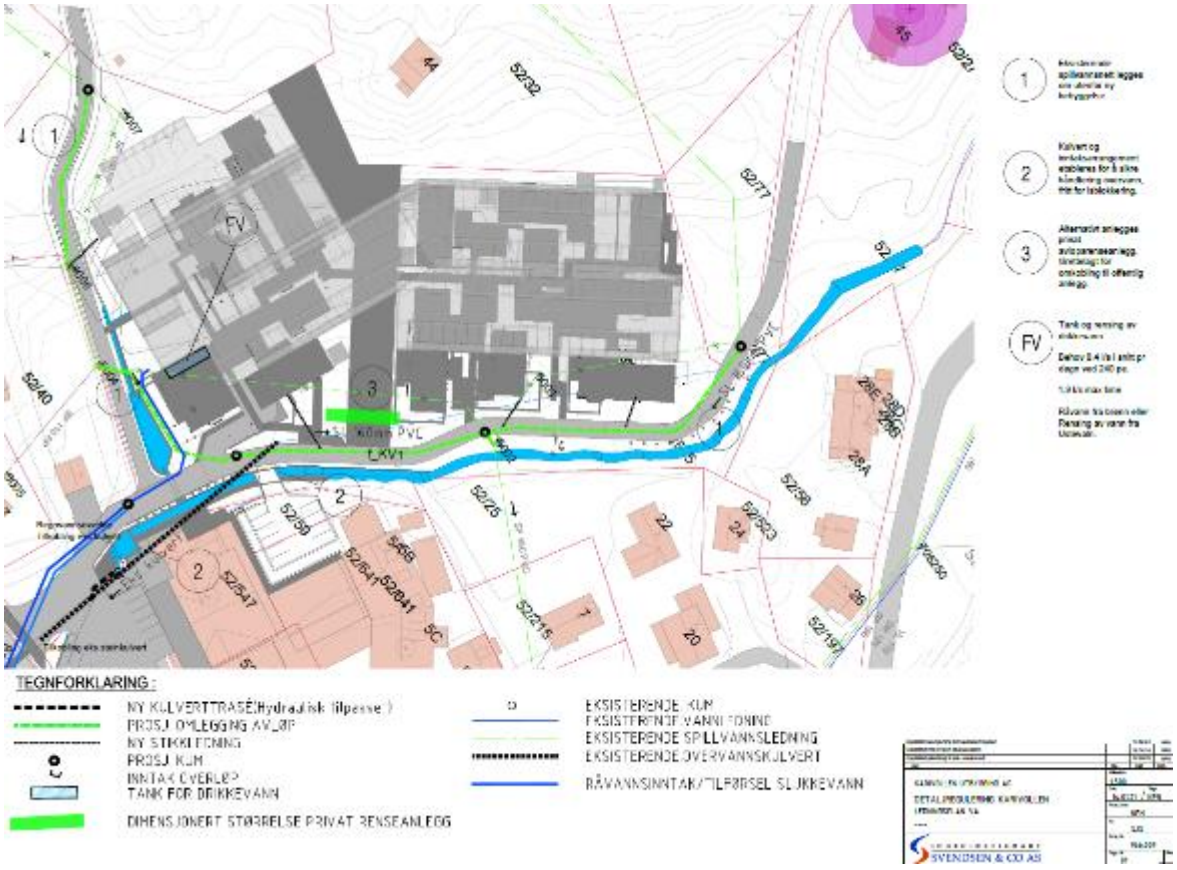
Kommentar: Vårt tall på 1,2 MW er kvalitetssikret opp mot Hallingdal Kraftnett v/Trond Ødelien. Han estimerte rundt 14-15 kW pr enhet (gikk da ut i fra en hytte). Dette skulle tilsi

rundt 1,3 MW totalt sett. Det faktum at dette er leiligheter og ikke hytter, bør tilsi at vi kan gå noe ned på dette tallet, og 1,2 MW ser derfor ut til å være et godt tall.

4.14 Avløp

Det vises til VA notat utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co. Avløp vurderes, fra både kommune og utbygger, tilkoblet til offentlig nett. Med hjemmel i lov om vann og avløpsanlegg kan kommunen imidlertid tillate alternative løsninger, som for eksempel privat renseanlegg som oppfyller utslippskrav, dersom det er urimelig dyrt å knytte seg til offentlig avløpsanlegg. Det er avløpsnett i umiddelbar nærhet og det vil da være uvanlig med eget renseanlegg. Men det er for sikkerhetsskyld planlagt, slik at det ved behov eller ønske fra kommunen, kan anlegges privat renseanlegg.

Med utgangspunkt i dette er det utarbeidet plan for håndtering av spillvann fra bebyggelsen ut av planområdet. Eksisterende nett må legges om iht. innsendte planer. Se figur. Dette medfører ingen forringelse av eksisterende nett og vil bygges i henhold til kommunal standard og leggeanvisninger fra rørleverandører. Dette betyr at standarden til eksisterende nett beholdes eller oppgraderes i tiltaket.



Figur 12: Ledningsplan VA. Viser mulighet for tilkobling til kommunalt nett og eventuelt privat anlegg ved behov, eller ønske fra kommunen.

Avløpsmengdene fra planlagt bebyggelse, og bakenforliggende bebyggelse vil produsere en avløpsmengde som normalt betjenes med 160mm avløpsledning. Eksisterende avløpsledning på planområdet er 160mm, og er således tilrettelagt for planlagt utbygging på Karivollen.

Avløpsanlegget på Ustaoset må være forbedret og ha kapasitet til å rense avløpsvannet før det gis igangsettingstillatelse til bygninger.

Det er bygd avløpsledning over utbyggingsområdet i regi av Ustaoset Avløp AS som er tilknyttet privat ledning nord for Ustaoset Resort. Den nye ledningen over utbyggingsområdet må flyttes, når utbyggingen starter. Avløpstraseen må sees i sammenheng med overvannsløsning for området og lukking av eksisterende bekk samt fremføring av vannledninger.

Utbygging av området vil gi økt belastning på renseanlegget. Hol kommune har tidligere bekreftet at anlegget har kapasitet til å håndtere denne økte belastningen. Det har imidlertid siden (november 2019) kommet antydninger fra Hol kommune om at det eksisterende kloakkrenseanlegget må utbedres.

Prosjektet slik det er planlagt, og planens bestemmelser, legger opp til at at avløp kan tilknyttes nytt energikonsept gitt at denne løsningen godkjennes av kommunen v/teknisk etat.

Endelig avløpstilknytning avklares med kommunen i senere faser.

4.15 Vannforsyning

Dagens vannforsyning til hotellet vil ikke være tilstrekkelig til å dekke økt behov og krav til drikkevann.
Råvann skal i tråd med VA-notat hentes fra borehull og renses før det lagres i buffertank som prosjekteres i samsvar med endelig sanitærbehov til IG/rammesøknad. Det er avsatt plass til både tank og trykkforsterkningsanlegg i prosjektert bebyggelse på Karivollen. Dette detaljeres i planer for sanitæranlegg.

En foreløpig vurdering viser at det sannsynligvis vil være mulig å dekke aktuelt vannbehov ved etablering av 3-5 grunnvannsbrønner i fjell som drikkevannskilde (ref. eget notat "Vurdering av vannkilde – etablering av grunnvannsbrønner i fjell").

Det er tidligere i kommunal regi, utredet et alternativ for vannforsyning til Ustaoset Resort fra Ustevann. Det er ikke gjort nærmere vurdering av muligheten til å benytte Ustevann som vannkilde.

Branntank utenfor p-kjeller vil også opprettholde forsyningen dersom det skulle skje noe med brønnene og til å utjevne trykket på ledningsnettet (hindre undertrykk og innsug av forurenset vann).

4.16 Eventuelle grunneiersamarbeid og andre privatrettslige forhold samt utbyggingsavtale

Reguleringsplanen vil være utgangspunkt for avtaler om utbygging/gjennomføring av infrastruktur tilknyttet rekkefølgekrav. Men disse avtalene bestemmes ikke i reguleringssaken. Avtalene om utbygging/gjennomføring av infrastruktur blir gjenstand for egne saker senere.

4.17 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i detaljreguleringens bestemmelser følger av områdereguleringsplanen, og er i tråd med vedtak av 9.6.21. Det er gjort presiseringer om rekkefølgekrav tilknyttet veinett utenfor planen (Rv7) jf. Hol kommunes dialog med SVV etter innsendelse av planmaterialet 15.02.25. Presiseringer er i tråd med allerede vedtatt detaljreguleringer innenfor områdereguleringen for Ustaoset sentrum.
Plan for massehåndtering må foreligge før utbygging starter.

Gjennomføring av rekkefølgekrav for flomsikring er knyttet til gjennomføring av utbygging av parkeringsanlegg og infrastruktur innenfor planområdet.
Gjennomføring av rekkefølgekrav for avløp, vannforsyning, og internveier (KV1 og KV2) er knyttet til gjennomføring av utbygging av parkeringsanlegg og infrastruktur innenfor planområdet. Dette inkluderer også opparbeidelse av kryss mellom Osestølvegen og Rv7.
Vedrørende utbygging av eksternt veinett forutsettes det etablering av utbyggingsavtale/gjennomføringsavtale med offentlige parter og private parter innenfor områdereguleringsplanen til Ustaoset sentrum.

4.18 Massehåndtering

Masser håndteres inne på tomta, og overskuddsmasser leveres til godkjent tipp. Det er også stilt krav om plan for massehåndteringen som må foreligge ved IG.

Det er tatt kontakt med entreprenør og Geilo tomteservice om hva som kan bestemmes i nåværende fase. Nærmere Regulering av midlertidig anlegg- og riggplass nå anses ikke mulig. Planforslaget innebærer grovt anslått behov for omplassering av ca 20 000 kubikk masser. Første utbyggingsfase innebærer utgraving av p-kjeller på store deler av tomta.

Entreprenør har tidligere avtalt med Geilo Tomteservice om håndtering av massene. Tipplass ligger på Gnr/bnr, 56/2, Ca. 3-4 km. utenfor Geilo. Men andre tipplasser/utbygginger kan bli aktuelle når utbygging nærmer seg. Masser av den typen som er på Karivollen er etterspurt, og det antas at det vil være kurant å bli kvitt denne. Det er vanskelig å si mere konkret om dette i den fasen utbyggingen er i. Og fordi mottaksarealer vil kunne endre seg over tid.

5. VEDLEGG

5.1 Annengangsbehandling

1. Plankart 1:1000 A3_rev1
2. Bestemmelser til detaljreguleringsplan_rev1
3. Samling av merknader etter førstegangsbehandling
4. Vurdering av merknader_rev1
5. Flomrapport Karivollen_rev1 2025
6. VA Notat Karivollen m/vedlegg
7. Overvannsnotat Karivollen m/vedlegg
8. Veiplan Karivollen m/plan og profil for KV1-KV3
   B plan- og profiltegning for KV4
9. Illustrasjonsplan Karivollen, 1:1000 A3_rev1
10. Snitt med anvist mønehøyde FBK4, 1:500 A3
11. Snitt med anvist mønehøyde FBK5, 1:500 A3
12. Sporet endring av planbestemmelser inkl rev1
13. MUA-plan Karivollen med Solstudie
14. Avtale om sletting av servitutt

5.2 Førstegangsbehandling

Følgende vedlegg ble levert med forslagsstillers planforslag til førstegangsbehandling. Utgått/erstattet materiale er strøket ut.

1 ~~Plankart 1:1000 A3~~
2 ~~Bestemmelser til detaljreguleringsplan~~
3 ~~Beskrivelse detaljreguleringsplan~~
4 ~~Illustrasjonsplan, 1:1000 A3~~

5 ~~Illustrasjonsplan, 1:500 A3~~
6 ~~Forenklet illustrasjonsplan, 1:1000~~
7 ~~Landskapssnitt/fasader, 1:500 A3~~
8 ~~P-hus plan, 1:500 A3~~
9 ~~Forenklet illustrasjon P-hus, 1:500 A3~~
10 ~~P-hus snitt, 1:250 A3~~
11 ~~Illustrasjonsplan med 3D-shots anvisning, 1:1000 A3~~
12 ~~3D-shots bebyggelse, 13 stk.~~
13 ~~3D-shots P-hus~~
14 ~~Ledningsplan VA, 1:500 A3~~
15 ~~Ledningsplan slukkevann, 1:1000 A3~~
16 ~~Branndekning, 1:1000 A3~~
17 ~~SKV1-2 – Plan/Profil, 1:1000 A2~~
18 ~~SKV3 – Plan/Profil, 1:1000 A2~~
19 ~~Avkjøringsplan Rv7, 1:500/1:250, A3~~
20 ~~Historiske/moderne forbilder, 5 stk.~~
21 ~~Arkitektur/byggeskikk, 7 stk.~~
22 Uttalelser ifm. reguleringsvarsel
23 Utdrag planbeskrivelse for områderegulering for Ustaoset sentrum – 4.12 Støy
24 Risiko- og sårbarhetsanalyse
25 2020-01-30 Reguleringsfaglig vurdering
26 2020-04-14 Kommentar til saksframlegget
27 2020-04-23 Anmodning om ny behandling
28 2020-04-28 Matrise med punktvis gjennomgang av saksframlegget
29 2020-04-24 Brev fra Geilo IL til Rambøll
30 ~~2020-12 Flomrapport, Hydrateam~~
31 ~~2021-01 Overvannsnotat, Svendsen~~
32 ~~2021-01 Vann- og avløpsnotat, Svendsen~~
33 ~~2021-03 Notat om høyder. LundHagem.~~