



Detaljregulering for Karivollen - ny politisk behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
23/26	Utvalg for plan og utvikling	12.03.2026

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for Karivollen ut til begrenset høring med følgende endringer:

- 1) Planavgrensning utvides med kryss fra riksvegen. Dette gjelder kryss f_V2/o_V1 som er vist i områdeplan for Ustaoset.
- 2) Bestemmelse pkt. § 10.1 (Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur), endres til:
'Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger på FBK4 og FBK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg, kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3, samt overvannstiltak OVT1 og OVT2.'

Før det kan gis brukstillatelse for parkeringshus under bakken innenfor FBK4 og FBK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3, samt overvannstiltak OVT1 og OVT2.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

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 nye fritidsboliger.'

- 3) Bestemmelse pkt. § 10.2 (Krav til kryssutbedring), endres til: *'Før det kan gis brukstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må kryss/adkomst fra Rv7 i sentrum være opparbeidet:*
 - *Parkeringshus under bakken*
 - *Nye fritidsboliger*

Krav til utbedring gjelder kryss f_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen. Krysset 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, friskt og stigningsforhold.'

- 4) Bestemmelse pkt. § 10.3 (Flom og krav til avbøtende tiltak for FBK4 og FBK5), endres til:
'Før det kan gis igangsettingstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må det være gjennomført en permanent sikring mot flom fra bekken forbi området, sikret som f_BSV1 og f_BSV2 i plankart, i henhold til TEK 17 §7.2:

- *Parkeringshus under bakken*

Før det kan gis brukstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må det være gjennomført en permanent sikring mot flom fra bekken forbi området, sikret som f_BSV1 og f_BSV2 i plankart, i henhold til TEK 17 §7.2:

- *Nye fritidsboliger*
- *Kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3*
- *Overvannstiltak OVT1 og OVT2.*

Kulvert fra Karivollen til Ustevatn må være kvalitetssikret at har kapasitet som beregnet i flomrapport fra Hydrateam, vedlagt reguleringsplanen for Karivollen, slik at trygg byggehøyde blir på kote +989,55.'

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 23/2026 i møte den 12.03.2026

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for Karivollen ut til begrenset høring med følgende endringer:

- 1) Planavgrensning utvides med kryss fra riksvegen. Dette gjelder kryss f_V2/o_V1 som er vist i områdeplan for Ustaoset.
- 2) Bestemmelse pkt. § 10.1 (Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur), endres til:
'Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger på FBK4 og FBK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg, kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3, samt overvannstiltak OVT1 og OVT2.

Før det kan gis brukstillatelse for parkeringshus under bakken innenfor FBK4 og FBK5 må det være etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3, samt overvannstiltak OVT1 og OVT2.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

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 nye fritidsboliger.'

3)Bestemmelse pkt. § 10.2 (Krav til kryssutbedring), endres til: *'Før det kan gis brukstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må kryss/adkomst fra Rv7 i sentrum være opparbeidet:*

- Parkeringshus under bakken
- Nye fritidsboliger

Krav til utbedring gjelder kryss f_V2/o_V1 som er vist i områdeplanen. Krysset 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.'

4)Bestemmelse pkt. § 10.3 (Flom og krav til avbøtende tiltak for FBK4 og FBK5), endres til: *'Før det kan gis igangsettingstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må det være gjennomført en permanent sikring mot flom fra bekken forbi området, sikret som f_BSV1 og f_BSV2 i plankart, i henhold til TEK 17 §7.2:*

- Parkeringshus under bakken

Før det kan gis brukstillatelse for følgende tiltak innenfor FBK4 og FBK5 må det være gjennomført en permanent sikring mot flom fra bekken forbi området, sikret som f_BSV1 og f_BSV2 i plankart, i henhold til TEK 17 §7.2:

- Nye fritidsboliger
- Kjøreveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3
- Overvannstiltak OVT1 og OVT2.

Kulvert fra Karivollen til Ustevatn må være kvalitetssikret at har kapasitet som beregnet i flomrapport fra Hydrateam, vedlagt reguleringsplanen for Karivollen, slik at trygg byggehøyde blir på kote +989,55.'

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

- Saksprotokoll, politisk behandling 12.02.26
- Rådmannens vurdering av planfremmers epost datert 10.02.26
- Rådmannens vurdering av rekkefølgekrav etter 1. gangs behandling
- Saksprotokoll (1. gangs behandling), sak 38-21 UPU 09.06.21
- Brev fra Statens vegvesen datert 09.12.22
- Epost fra Statens vegvesen datert 20.06.23
- Eposter fra Statens vegvesen datert 24.05.24 og 28.05.24
- Epost og skisse fra Statens vegvesen datert 20.06.24
- Forslag til reguleringskart (revidert etter offentlig ettersyn) datert 25.11.24
- Planfremmers veiplan datert 17.12.24
- Brev fra Statens vegvesen 25.11.24 (ift. Bane NOR søknad om parkeringsplasser)
- SVV opprettholder innsigelse, 17.10.25
- Planbeskrivelsen datert 25.10.25
- Forslag til bestemmelser (revidert etter offentlig ettersyn) datert 25.10.25
- Planfremmers nye forslag til reguleringsbestemmelser datert 19.12.25
- Eposter mellom planfremmer og administrasjonen 12.12.25 - 23.01.26
- Epost fra NVE datert 30.01.26

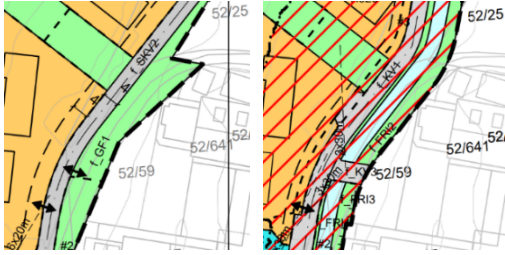
Saksopplysninger

Det vises til vedlagt protokollen, Utvalg for plan og utvikling (UPU) den 12.02.26. UPU vedtok å sende saken tilbake til administrasjonen for en vurdering av planfremmers kommentarer i en epost til gruppelederne datert 10.02.26.

Det vises da til vedlagt '*rådmannens vurdering av planfremmers epost datert 10.02.26.*'

UPU har behandlet denne saken i 2020 og 2021, og vedtatt at rekkefølgekrav må være i tråd med områdeplan for Ustaoset vedtatt i 2013. Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.08.21 - 04.10.2021, og det kom inn 23 merknader. NVE fremmet innsigelse fordi sikkerheten mot flom var ikke tilstrekkelig ivarettatt. Statens vegvesen (SVV) fremmet innsigelse grunnet manglende detaljregulering av tiltak i områdeplanen langs riksvegen 7 (rv.7). Se også '*forhold til overordnet plan*' under.

Innsigelsen fra NVE er nå trukket (brev av 24.06.25) etter ytterlige avklaring fra planfremmer, inkl. et revidert reguleringskart. NVE hadde innsigelse til planforslaget blant annet fordi tiltakene i og langs bekken ikke var tilstrekkelig vurdert, beskrevet eller sikret. Løsningen som har ført frem til at NVE har trukket innsigelse innebærer en utvidelse av planavgrensningen mot øst (delvis innenfor naboeiendom gnbr. 52/25), og dette utløser behov for en begrenset høring før 2. gangs behandling.



Figur 1. Planutvidelse ved gnbr. 52/25

Innsigelse fra SVV

Planfremmer har igangsatt separat planarbeid for å løse innsigelsen fra SVV, og har varslet oppstart av planarbeid 11.08.22 etter avholdt oppstartsmøte med kommunen.

Administrasjonen avtalte ved oppstart av dette planarbeidet at tiltakene måtte godkjennes av SVV før leveranse til 1. gangs behandling. Det foregikk da ytterligere dialog mellom utbygger og SVV i 2022 og 2023, men det var vanskelig å komme frem til en omforent løsning som kunne godkjennes, og kommunen mottok aldri en reguleringsplan til 1.gangsbehandling.

Som en del av dialogen, i februar 2024, oversendte kommunen en revidert veitegning fra planfremmer til SVV. Administrasjonen purret gjennom mars og april 2024 på en ny forhåndsuttalelse, men som svar 24.05.24 og 28.05.24 (se vedlagt eposter) signaliserte SVV at de vurderer å planlegge og eventuelt gjennomføre tiltakene i egen regi. Administrasjon ble da innkalt til et Teams-møte 19.06.24 hvor SVV presenterte sine '*planer for utbedringer*', dvs. vedlagt skisse 20.06.24. I en epost datert 20.06.24 nevner SVV til at skissen viser «Drift og vedlikeholds forslag og ønsker til utbedring på Rv.7 i Ustaoset sentrum».

Etter avholdt Teams-møte og mottakelse av skisse 20.06.24, veiledet kommunen via en epost at de skisserte tiltakene måtte nødvendigvis detaljreguleres av SVV, med varsling av planoppstart samt en redegjørelse for avvik fra områdeplanen. Administrasjonen ba samtidig om at SVV vurderer Karivollen på nytt, og administrasjonen mener at grunnlaget for innsigelsen bortfaller dersom SVV selv nå planlegger tiltakene. Etter flere anmodninger fra kommunen om at SVV trekker innsigelsen (brev datert 01.08.24 med purring 25.09.24 og 27.11.24, epost datert 13.03.24, og brev datert 22.07.25), opprettholder SVV sin innsigelse, jf. vedlagt brev datert 17.10.2025.

Politisk behandling

Etter rådmannens vurdering bør skissen datert 20.06.24 tolkes som SVVs egen plan for tiltak langs rv. 7. Dette har skapt uklarhet for kommunen som planmyndighet, særlig med hensyn til rollefordeling og ansvar for gjennomføring av de tiltakene områdeplanen forutsetter. Som nevnt, har utvalget behandlet denne saken to ganger, og vedtatt at rekkefølgekravene skal være i tråd med områdeplan for Ustaoset, vedtatt i 2013. Dersom UPU ønsker å opprettholde disse rekkefølgekravene, må planfremmer fortsette med en separat reguleringsplan for tiltakene langs rv. 7. Utvalget bør samtidig vurdere at rekkefølgekravene er nødvendige, forholdsmessige og relevante for utbyggingen av Karivollen, også sett i lys av sakshistorikken som rådmannen viser til i dette saksframlegget.

Rådmannen vurderer at det er behov for en politisk behandling knyttet til hvilke endringer som bør gjøres i planforslaget. Dvs. om rekkefølgekrav fra tidligere politisk behandling av

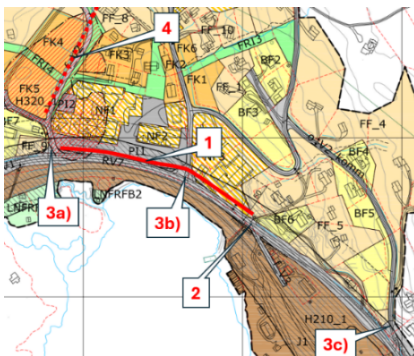
denne saken har en saklig sammenheng. Videre utløser utvidelse av planavgrensningen behov for en begrenset høring før 2. gangs behandling. Administrasjonen har ikke drøftet denne saken med SVV etter vedlagt brev datert 17.10.25, og dersom UPU vil vedta justeringer i rekkefølgekrav må planen sendes på høring til SVV. Det vil være hensiktsmessig å ha dialog med SVV før saken legges frem til 2. gangs behandling.

Imidlertid, har administrasjonen drøftet saken med NVE pga. dialog med planfremmer i januar 2026, og det vises til epost fra NVE datert 30.01.26. Slik rådmannen tolker planfremmers forslag av 19.12.25, innebærer bestemmelsen en vesentlig endring av de rettslige forutsetningene for både områdereguleringen og planforslaget oversendt NVE før innsigelsen ble trukket. NVE er enig i at forslaget fra planfremmer datert 19.12.25 fjerner den rettslige forutsetningen som lå til grunn for tilbaketrekningen av innsigelsen.

Forhold til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 er under behandling, og det vises til KPUs vedtak i sak 7/24 den 21.02.24 ift. 'arealformål i områdene Ustaoset - Haugastøl - Verpestølen – Rennedalen.' Allerede regulerte områder for fritidsbebyggelse videreføres i forslag til revidert kommuneplanens arealdel. Områdeplanen vil da gjelde uendret, og gjeldende rekkefølgekrav har vært en viktig forutsetning i tidligere politisk behandling. Det vises i den sammenheng til figur 2 nedenfor. Områderegulering også sikret felles parkeringsfelt 'PI2' ved siden av Karivollen. Utbygging i områder avsatt som FK5/FK6 kan ikke gjennomføres før følgende nødvendig teknisk infrastruktur er etablert, jf. vedtatt rekkefølgekrav fra 2013:

1. Ensidig fortau langs riksvegen fra Osestølvegen til stasjonsområdet, og gatebelysning
2. I tillegg skal trygg kryssing av myke trafikanter på nordsiden av riksvegen over til jernbanestasjonen «være etablert» før det kan gjennomføres tiltak på FK5/FK5
3. 3 kryssområder fra riksvegen skal også «være etablert» før det kan gjennomføres tiltak på FK5/FK5): a) Osestølvegen, b) Nysestølvegen, og c) Ustevegen
4. Permanent flomsikring av bekken forbi planområdet (FK4/FK5) må også «være etablert» før brukstillatelse til ny bebyggelse kan gis.



Figur 2. Områdeplan utklipp

Felles parkering felt 'PI2' på gnbr. 52/59

Plan- og profiltegninger samt illustrasjoner sendt på offentlig ettersyn i 2021 viser plassering av en bro over til felles parkeringsfelt (p-felt) 'PI2' på gnbr. 52/59. Kommunen har derfor krevd sikring av en kjørbar bro over til gnbr. 52/59 som en del av saksbehandling etter

offentlig ettersyn fordi plankartet vist kun en 'veiledende', dvs. ikke juridisk bindende, avkjørsel pil over til 'PI2'. Tiltaket er sikret som 'f_KV3' i vedlagt plankart, og prosjekterte for i veiplan. Det vises i den forbindelse til planbeskrivelsen datert 25.10.25 (s.3): «*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.*»

Miljøkonsekvenser

Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bl.a., når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Rådmannen vil gjøre en ny vurdering av miljøkonsekvenser ved evt. 2. gangs behandling.

Økonomiske konsekvenser

Det kommunale avløpsanlegget må være utbedret og ha tilstrekkelig kapasitet før det gis igangsettingstillatelse til fritidsbebyggelse. Det vises ellers til vedlagt saksfremlegg fra 2021, her står det: '*Det foreligger ingen forutsetninger om at Hol kommune skal være med å bygge ut sentrum på Ustaoset.*' Rådmannen presiserte også i 2021 at det var innforstått at planfremmer måtte inngå en gjennomføringsavtale med SVV for tiltakene langs rv.7.

Vurdering

Planfremmers kommentarer, epost til gruppelederne den 10.02.26

Rådmannen kan ikke se eposten medfører nye momenter slik at innstilling i denne saken bør endres. Det vises til vedlagt '*rådmannens vurdering av planfremmers epost datert 10.02.26.*'

Vurdering av rekkefølgekrav fra områdeplanen langs rv. 7

Rådmannen kan ikke se at etablering av alle tiltak langs rv.7 i henhold til områdeplanen nødvendigvis er gjennomførbar, ettersom SVV har egne planer for tiltak langs rv.7 som avviker fra gjeldende rekkefølgekrav. Det vises igjen til brev 17.10.25, hvor SVV har ikke prioritert tiltakene langs rv.7 i gjeldende gjennomføringsplan 2025–2030, og tidsperspektivet for evt. statlig gjennomføring er uklart. Basert på sakshistorikken har rådmannen gjort en ny vurdering av hvilken infrastruktur som er nødvendig før igangsetting av maks. 70 fritidsleiligheter og 185 parkeringsplasser på Karivollen.

Det vises til vedlagt '*rådmannens vurdering av rekkefølgekrav etter 1. gangs behandling i 2021.*'

Planfremmers forslag til reguleringsbestemmelser datert 19.12.2025

Det vises til eposter mellom administrasjonen og planfremmer 12.12.25 - 23.01.26. Rådmannen fraråde på det sterkeste justering av rekkefølgekrav ordlyd til 'sikret etablert', 'sikret gjennomført', 'sikret opparbeidet', e.l. NVE er enig i at forslaget fra planfremmer

datert 19.12.25 fjerner den rettslige forutsetningen som lå til grunn for tilbaketrekingen av innsigelsen. Det er viktig at opparbeidelsen av disse tiltakene gjennomføres til riktig tid.

Kjørbar bro over til felles parkeringsfelt 'PI2' (f_SKV3)

Adkomst til felles parkering felt 'PI2' på gnbr. 52/59 har hele tiden vært tenkt som en del av planforslaget i denne saken, selv om felt 'PI2' ligger nå utenfor planområdet. En permanent sikring mot flom fra bekken forbi området vil sanere adkomsten til naboeiendom gnbr. 52/59 fra vest. I en epost til kommunen datert 12.01.26 mener planfremmer nå at 'f_KV3' må ikke sikres som et rekkefølgekrav for Karivollen siden dette er ikke '*nødvendig teknisk infrastruktur og ikke et tiltak som tilhører Karivollen*'. Samtidig, viser planfremmer i samme epost til at «*Utbyggingsavtaler etterfølgende detaljplan vil følge opp...eventuelt utbygging av f_KV3*».

Rådmannen vurderer at sikring av 'f_KV3' er nødvendig, forholdsmessig og relevant til en utbygging av planområdet. Rådmannen har derfor anbefalt å sikre tiltaket, jf. sin innstilling, men planfremmer er ikke enig. Rådmannens anbefalt pkt. §10.1 kreves at alle veitiltakene (inkludert f_KV3) må være etablert før brukstillatelse kan gis før parkeringshus, men før igangsettingstillatelse kan gis for nye fritidsboliger ovenfor. Sammen med rådmannens anbefalt pkt. §10.3, vil dette bety at en tiltakshaver vil måtte etablere en permanent sikring mot flom fra bekken forbi området som første byggetrinn.

Adkomst til gnbr. 52/59 fra vest, i tidlig anleggsperioden, blir da midlertidig blokkert. En permanent sikring mot flom fra bekken vil også sanere adkomsten til felt FK3 fra vest (dvs. gnbr. 52/25 og videre til gnbr. 52/215, se figur 2). Rådmannen vil komme tilbake til dette som en del av vurdering til 2. gangs behandling, og vil håndtere alle tidligere nabomerknader, i tillegg innkomne merknader fra den nye høringen.

Konklusjon

Basert på vedlagt '*rådmannens vurdering av rekkefølgekrav etter 1. gangs behandling*', anbefales det følgende grep i planforslaget:

- Utvidelse med Ostestølvegen kryssområdet
- Saklig sammenhengende rekkefølgekrav med et hensiktsmessig innslagspunkt:
 - Ostestølvegen kryssområde
 - Permanent sikring mot flom fra bekken
- Fjerning av følgende rekkefølgekrav som er ikke vurdert å ha en saklig sammenheng:
 - Etablering av ensidig fortau gjennom hele sentrum til stasjonsområdet
 - Etablering av nytt Nyestølvegen kryssområde
 - Etablering av en ny trygg kryssing fra nord siden av rv. 7 over til jernbanestasjon

Utbygging etappevis

Jf. rådmannens innstilling, anbefales det også følgende juridisk bindende rekkefølge:

Parkeringshus under bakken

1. Permanent sikring mot flom fra bekken må være gjennomført før igangsettingstillatelse.
2. Kryss med rv.7 må være opparbeidet før brukstillatelse.
3. Vannforsyning, kjøreveger, og overvannstiltak må være gjennomført før brukstillatelse.

Nye fritidsboliger

4. Vannforsyning, avløpsanlegg, kjøreveger, og overvannstiltak må være etablert før igangsettingstillatelse.
5. Kryss med rv.7 må være opparbeidet før brukstillatelse.
6. Permanent sikring mot flom fra bekken må også være gjennomført før brukstillatelse.

Veien videre

Det er nødvendig å gjennomføre en begrenset høring fordi planforslaget etter offentlig ettersyn nå omfatter areal som ligger på annenmanns grunn og dermed utenfor det tidligere varslede planområdet. Dvs. utvidelsen av planavgrensning mot øst som følge av sikring mot flom fra bekken. Det har også gått over fire år siden offentlig ettersyn, og nabogrunneiere bør derfor informeres om hvordan forslaget er endret.

Som nevnt har administrasjonen allerede bedt SVV flere ganger om å trekke innsigelsen. Dersom utvalget vedtar reviderte rekkefølgekrav som anbefalt fra administrasjonen, må det reviderte forslaget også sendes på begrenset høring til SVV. Det vil være hensiktsmessig å ha dialog med SVV før saken legges frem til 2. gangs behandling og man evt. går videre til mekling.