



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

10.10.2025

Vår ref:

2025/8314

Deres dato:

29.08.2025

Deres ref:

2024/3383

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Uttalelse til høring av detaljregulering for Timrehaugvegen - gbnr. 64/906 mfl.

Vi viser til brev av 29. august 2025.

Bakgrunn

Planområdet omfatter et areal på ca. 5 daa hvor det er foreslått mulighet for oppføring av 5 fritidsboliger som skal tilrettelegges for utleie. Området ligger inntil Dr. Holms hotell på Geilo. Planforslaget legger også til rette for parkeringskjeller som i hovedsak skal dekke et eksisterende parkeringsbehov for hotellet.

Det aktuelle området er avsatt til utbygging i kommuneplanen og i gjeldende områderegulering for Geilohovda fra 2004, er området regulert til kombinerte formål hvor det kan bygges hotell, apartment, motell og hytteanlegg.

Vi ga innspill til planarbeidet i vårt brev av 11. mars 2025. Vi vektla her blant annet viktigheten av at den overflatedyrka jorda innenfor området ble ivaretatt. Vi anbefalte jordflytting og at det ble utarbeidet en matjordplan for dette. Videre viste vi til at støy fra jernbane og vei måtte ivaretas.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Jordvern og bevaring av matjordlag

Arealet omfatter ca. 1,4 daa overflatedyrka jord, ifølge AR5-kart fra NIBIO. Ut fra flyfoto ser det ut til at jordbruksarealet er i drift til grasproduksjon, men ligger inneklemt mellom veier. Nasjonale føringer for jordvern gjelder selv om arealet er avsatt til byggeformål i kommuneplanen.

Vi kan ikke se at forsterka nasjonale føringer og mål for jordvern er fulgt opp i planforslaget selv om dere ga signal om avbøtende tiltak/bevaring av matjord ved oppstart. Vi viser også til vårt innspill ved oppstart av planarbeid. Ved utbygging på aktuelt område, legger vi til grunn at matjordressurser skal tas vare på for videre matproduksjon på annet areal, og dette bør framgå av bestemmelsene og i planen ellers.

Arealtall for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord må framgå ut fra AR5, og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal rapporteres i KOSTRA landbruk ved vedtak av reguleringsplan.

Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse som dokumenterer at deler av byggeområdet er støyutsatt for både vei- og jernbanetrafikk. Det er vist til at grenseverdiene for veitrafikk på 55 dB som er gjeldende for planforslaget. Utbyggingen er foreslått på skrå mot sør. Siden støyen kommer fra denne retningen, resulterer dette i at to av byggene nærmest veien og jernbanen får støy i den sørvendte fasaden. Avviket er imidlertid lite, kun 1-2 dB, mellom 56-57 dB, og alle enhetene oppfyller kravene til stille side.

Med bakgrunn i at avviket er lite og i begrenset omfang, har vi ingen spesielle merknader til planforslaget med utgangspunkt i støysituasjonen for området.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Agnes Nygaard Andenæs
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler: Anette Søråas (landbruk)

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Statens Vegvesen

Postboks 3563
PB 5091 Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål

3007 DRAMMEN
0301 OSLO
2605 LILLEHAMMER



Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Vår ref.: 2025/5825-11

Deres ref.:2024/3383

Dato: 13.10.2025

Hol kommune - Reguleringsplan - Gbnr 64/906 med flere - Timrehaugvegen - Arealplan-ID 4250 - Detaljregulering - Uttalelse

Vi viser til brev av 29. august.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Planområdet er på ca. 5 dekar og ligger sentralt i Geilo, på oversiden av Rv7. Det er gåavstand til togstasjonen, kollektivholdeplasser, sentrum og skianlegg. Planområdet grenser til Dr. Holms Hotell i vest og Slaatta skisenter i øst. Formålet med planforslaget er å etablere fritidsboliger tilrettelagt for utleie, samt et parkeringsanlegg under bakken fordelt på to plan. Det legges opp til fem fritidsboliger med et samlet bruksareal (BRA) på ca. 400 m² i to etasjer.

I områdereguleringsplanen for Geilohovda S1 (2004) ligger planområdet innenfor området H/T3, som er avsatt til kombinert formål (hotell, appartement, motell og hytteanlegg). I kommunedelplanen for Geilo er området avsatt til sentrumsformål, og i gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til utbygging.

Fylkeskommunen ga innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart i brev 18. februar 2025.

Merknader

Plan:

Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart og registrerer at merknadene har blitt tatt hensyn til. Vi har ingen ytterligere merknader.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen

Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no

Internett: www.bfk.no

Org.nr.: 930580260

Automatisk fredede kulturminner:

Vi viser til vår uttalelse til varsel. Vi ser at det er brukt en annen formulering for varslingsplikten ved uforutsette arkeologiske funn enn det som er vist til fra oss. Vi ber om at dette endres, og at følgende tekst blir brukt:

Konkret gjelder det bestemmelsene punkt 2.6, der denne teksten brukes:

“Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.”

Saksbehandler plan: Selma Doksæter

Saksbehandler automatisk fredede kulturminner: Håvard Hoftun

Andre fagområder har ingen merknader.

Vennlig hilsen

Kjersti Morseth Hallerud
Seksjonsleder

Selma-Josephine Charlotte Cecilia Doksæter
Rådgvier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

HOL KOMMUNE

3576 HOL

Vår dato: 13.10.2025

Vår ref.: 202504890-4 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2024/3383

Saksbehandler: Anders

Lund/andelu@nve.no

NVES uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan - Timrehaugvegen gnr. 64 bnr. 906 mfl. - Hol kommune

Vi viser til brev datert 29.08.2025. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljregulering av Timrehaugvegen gnr. 64, bnr. 906 på Geilo.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for parkeringskjeller i to nivåer og inntil 5 fritidsboliger tilrettelagt for utleie.

Om NVE

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

NVEs konkrete uttalelse

Ifølge [NVE Atlas](#), er området er innenfor en aktsomhetssone for jord- og flomskred.

Sunnfjord Geo Center har utført en skredfarevurdering etter TEK17 §7-3 og [NVE veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng](#). Skredfarevurderingen viser at samlet nominell årlig sannsynlighet for skred i kartleggingsområdet (planområdet) er lavere enn 1/1000. Området oppfyller derfor kravene til sikkerhetsklasse S1 og S2 etter TEK17 §7-3.

Det er sikret i bestemmelsene at det ikke tillates bebyggelse i sikkerhetsklasse S3 innenfor formålet fritidsbebyggelse.

Vi tar vurderingene til Sunnfjord Geo Center til etterretning.



Ytterligere informasjon

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

Meld inn fareutredninger

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

Kommunens ansvar

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

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Anders Lund
Rådgiver

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

Mottakere:

HOL KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Dato: 02.09.2025
Saksref: 202502903-4
Deres ref.: 2024/3383-49
Side: 1 / 1

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

**Hol kommune - Detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 med flere - Offentlig ettersyn -
Bane NORs uttalelse**

Vi viser til brev, datert 29.8.2025.

Bane NOR har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
ass. sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Ola Torstein Endresen
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Fra: Ola Jacob Toftdahl[ola.toftdahl@hol.kommune.no]
Sendt: 13.10.2025 20:28:31
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Kopi: Ingrid Olsen Tormodsgard[ingrid.olsen.tormodsgard@hol.kommune.no];
Tittel: Uttalelse Teknisk sektor rekkefølgekrav planforslag Timrehaugveien 2

Vedlagt uttalelse fra Teknisk sektor vedr rekkefølgekrav planforslag Timrehaugveien 2

Ola Toftdahl

Kommunalsjef tekniske tjenester
Hol kommune

Tlf. mobil: 98.28.99.10

Bruk ***Innbyggermelding i Friskus*** innbyggerapp til å melde feil til Hol kommune
Last ned app her: <https://www.friskus.com/>



Uttalelse -Teknisk sektor vedr. planforslag Timrehaugveien 2

Det har gjennom store utbyggingsplaner nå blitt avdekket et behov for en betydelig kapasitetsøkning av kommunal infrastruktur knyttet til vann og avløp i Hol kommune. Samtidig er det klart at flere planer helt eller delvis bidrar til å bruke opp den restkapasitet som finnes i dagens system. Utbyggingstakt for planene i kommunen vil bestemme fremdrift for når oppgraderinger må gjennomføres.

Det er viktig for Hol kommune at alle planer bidrar med et forholdsmessig anleggsbidrag for å finansiere fremtidig utbygging av den VA infrastruktur som er påkrevd.

Man kan ikke se på hver enkelt plan isolert og vurdere kapasitet på nett og anlegg for den enkelte plan. Derimot må man ta høyde for sammenfall av flere planer og derfor vil alle planer bidra til å fremskynde behov for oppgradering. Samtidig vil alle planer bidra med en belastning på systemet.

Når kapasitet er brukt opp, vil bestemmelser i plan og bygningsloven være lovgrunnlag for en stopp av nye tillatelser. Hol kommune ønsker ikke å komme i denne situasjonen, men sikre at anleggene til enhver tid har kapasitet til nye tilkoblinger

Ved alle nye planer skal det ved planoppstart varsles at rekkefølgekrav knyttet til VA vil legges til plan.

Av de tiltak som Hol kommune til enhver tid har identifisert som anlegg med behov for oppgradering, og som planer påvirker, så skal dekkes med en andel som vurderes i hvert enkelt tilfelle. Andelen skal være forholdsmessig sett på antall enheter mot hva andre planer har bidratt med.

Tilknytningsavgift vil i tillegg påløpe alle planer

For Timrehaugveien 2 er flg. elementer sentrale:

- Kapasitetsøkning Geilo VV
- Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. Høydebasseng
- Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA

Samlet anleggsbidrag er beregnet til 40.000.- pr enhet.

Hol, 13.10.2025

Vedlegg:

Detaljert kostnadsoppsett rekkefølgekrav

Beskrivelse av rekkefølgekrav	Kostnad pr enhet Timrehaugveien
Opprusting grunnvannsbrønner med supplerende råvannsledninger til produksjonsbrønner og reservebrønner	kr 1 867
Oppdimensjonering VBA Geilo VV	kr 5 855
Ny fylleledning for Geilo VV som benyttes som forsyningsledning mellom Geilo VV og Bakkestølen (Økle)	kr 3 978
Komplett fylleledning mellom Bakkestølen (Geilo VV) og GLOHB20	kr 4 597
Nytt høgdebasseng i Vestlia, GLOHB20	kr 6 881
Etablering av utjevning for avløpsvann ved Geilo RA	kr 6 757
Overføring avløpsvann GLOKP3 - Geilo RA	kr 7 414
Etablering hovedledning vann i utbyggingsområde 770	kr 1 237
Hovedledning mellom GLOHB2 og HLOHB20	kr 1 586
	kr 40 171

Innspill til Oppstart planarbeid øst for Dr. Holms

Som vedlagte foto fra Hol Bygdearkiv viser: Dette området er opprinnelig en del av Slaattajordet. I dag er det fortsatt et natur-smykke. Barn og ville dyr ser ut til å trives her (se vedlegg). Det samme gjør insektene, som økosystemet er avhengig av (se blomsterengen i vedlagte bilder).

For få år siden (i 2016) oppførte tiltakshaver (Dr. Holms' eiere) et leilighetsbygg (Timrehaugvegen 4) med altaner og terrasse-dører vendt ut mot nettopp dette natur-smykket.

Motivet bak planene, er behovet for parkeringsplasser. Dersom det bygges underjordisk garasje, og bare dette, vil natur-smykket bestå i all hovedsak.

Dersom det bygges leiligheter, og ikke minst fleretasjes leiligheter oppå garasjeanlegget, vil verdien av leilighetene i Timrehaugvegen 4 bli forringet. Dette gjelder spesielt de nederste etasjene. Blant disse er en leilighet som tiltakshaver solgte for få måneder siden, uten å opplyse om disse nye byggeplanene.

Dersom Hol Kommune vil beholde natur, kan de si ja til et underjordisk garasjeanlegg (og bare dette), et anlegg som, alene, kan gi eierne «payback» på sikt.

Dersom eierne av Dr. Holms vil unngå å skade sitt renommé, bør de unngå å bygge rett i fleisen på de leilighetene de nettopp har solgt.

For øvrig:

Det er positivt at vi får mulighet til å uttale oss såpass tidlig i prosessen.

I tillegg til de skissene vi allerede har fått, ønsker vi visualiseringer, inkludert sol/skygge-tegninger, av prosjektet sett fra

- nederste etasje i Timrehaugvegen 4
- andre etasjer i Timrehaugvegen 4

Vi ønsker å se lengdesnitt som viser de planlagte byggenes høydeplassering i forhold til uteplassene som tilhører 1.etasje i Timrehaugvegen 4.

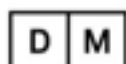
Det kan se ut som om det planlegges en støttemur i forkant av de nevnte uteplasser. Dette ønsker vi avklaring på.

Med de informasjonene vi allerede har fått, ser det helt klart ut til at de planlagte bygningene, i forhold til Timrehaugvegen 4, kommer altfor høyt, altfor nær og til hinder for lys, luft og utsikt. Det må spesielt avklares om kravene til dagslys (jfr TEK 17) blir ivarettatt for de nederste og innerste (nordligste) leilighetene i Timrehaugvegen 4.

Krav om kompensasjon for verdiforringelser må forventes.

Bergen, 11/3 2025

Atle Grung



Hol Bygdearkiv



Logg inn



Foto: Grøvo, Arne E.

Foto: Grøvo, Arne E. / Hol Bygdearkiv



Gardsbruk, slåttonn,
hesjar, Holms Hotell,
Slåttajordet,







Fra: Atle Grung[grungatle@gmail.com]
Sendt: 02.09.2025 22:50:30
Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]
Tittel: Tillegg til Innspill Timrehaugvegen 64/906 mfl.

Hei

Jeg kan forstå at et nytt garasje-anlegg bidrar til bedre trafikale forhold i området.

Men jeg forstår ikke hvorfor dette argumentet brukes for å rettferdiggjøre nye boliger på toppen av garasjeanlegget.

Hilsen
Atle Grung

Fra: Knut Quist-Hanssen[knutequist@gmail.com]

Sendt: 29.08.2025 16:45:53

Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]

Kopi: Lars Erik Nielsen[larserik@len-nortool.no]; Astrup, Truls[trulsabeth@start.no]; Frithjof Leegaard[fle@synoptik.no];

Tittel: Detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 m.fl - kunngjøring av offentlig ettersyn

Ovennevnte ble mottatt 29.8.2025. I sakens anledning gjøres oppmerksom på at vann og avløpsanlegg til 64/37-102, 64/95, 64/101 og 64/104, ligger rett bak 64/465, tidligere "Garasjebygget" og det arealet som nå er 64/906.

Vann og avløp lå opprinnelig der "Garasjebygget" 64/465 nå ligger og ble lagt om i forbindelse med at dette ble bygd om til leiligheter.

I forbindelse med tiltak på 64/906 må det tas hensyn til dette.

Hilsen Knut Quist-Hanssen (64/104)

**Innspill til Reguleringsplan, detaljregulering for: Geilo, gnr. 64 bnr. 906 mfl.
Timrehaugvegen Nasjonal arealplan-ID 4250**

6.6 VEG OG TRAFIKKFORHOLD

Det nevnes i planbeskrivelsen følgende:

Tilkomst for kjørende er fra rv. 7 Ustedalen. Kjørende fra vest tar av mot Gamlevegen (kv. 1071) og Hegnavegen (kv. 1069), mens kjørende fra øst tar av mot Nye Havsdalsvegen (kv. 1063) og Timrehaugvegen (kv. 1063). Slaattavegen er en privat grusveg som fungerer som adkomstveg for flere fritidsboliger.

Timrehaugvegen har god standard og er nylig opprustet mellom 2006 og 2009 ifølge historisk flyfoto. Det er fortau langs veien.

Dette er helt feil å påstå at denne veien (Timrehaugvegen) har god standard ifra Dr. Holms Hotel og øst til Nye havsdalsveien. **Det er KUN fortau fra Timrehaugvegen nr:12 og retning vest til Ustadalen. Resten av Timrehaugvegen til Nye Havsdalsveien er for smal og har Max vekt på kjøretøy på 6, tonn med disp på brøyting og renovasjon.**

Med økt bygge aktivitet og enda flere fritidsleiligheter/ rom vil denne strekningen få enda mer belastning enn den har i dag og etterspør derfor hva Hol kommune tenker om denne strekningen da den daglig blir brukt av gående og syklende til og ifra skolen og sentrum.

Positiv til at det bygges nytt garasjeanlegg og fritidsleiligheter for å skape enda mer i kommunen, men her må det på plass en bedre veistandard for lokal trafikk og ikke minst kollektiv transport vinterstid. I tidligere planer har det blitt snakket om en ny undergang ved Holms Hotel for å avlaste Timrehaugvegen og etterspør derfor disse planene.

Vennlig hilsen beboer i Timrehaugvegen som tidligere har ytret ønske om trafikksikkerhet på denne veien ref: Hallingdølen august 2019

Jan Henning Waldal