



Søknad om dispensasjon utenom byggesak fra rekkefølgekrav - Områdeplan Vestlia reiselivsområde. Vurdering.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Kommunestyret beslutter at det skal sendes mangelsbrev til tiltakshaver om at Ole-Andreas Tryti Fossgård må varsles iht. plan- og bygningsloven §§ 19-1 første ledd, jf. 21-3. Rådmann bes sende ut vedlagte mangelsbrev.

Kommunestyret gir rådmannen myndighet til å fatte vedtak i saken når varsling er gjennomført og eventuelle merknader er hensyntatt i vurderingen. Dette betinges av at eventuelle merknader ikke er av vesentlig karakter og at vedtaket ikke er endret i større grad.

Saken avgjøres av

Kommunestyre

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon utenom byggesak - Rekkefølgekrav - Søknad 15. desember 2025 - Endringsmarkert.pdf

- 2 FORELØPIG vurdering. Dispensasjon. Vestlia Reiselivsområde.
- 3 UTKAST- Mangelsbrev
- 4 619010-25 VA-tiltak Geilo
- 5 Vedlegg 1 - Trafikkanalyse av 12. mai 2025 utarbeidet av Helge Hopen.pdf
- 6 KU Nærmiljø og friluftsliv
- 7 Hol kommune - Reguleringsplan - Vestlia reiselivsområde - Områderegulering - Søknad om dispensasjon utenom byggesak fra rekkefølgekrav - Uttalelse.pdf
- 8 Tiltakshavers merknader til uttalelse fra Buskerud fylkeskommune

Saksopplysninger

Hol kommune viser til søknad om dispensasjon utenom byggesak. Søknaden ble sendt 3. november 2025, og ble justert 13. november 2025. Kommunen sendte mangelsbrev 13. november 2025. Søker svarte 17. november 2025, kommunen etterlyste ytterligere opplysninger 28. november 2025 og ny revidert søknad ble sendt 15. desember 2025.

I den første tilbakemeldingen fra kommunen ble det blant annet vist til manglende nabovarsling, i tillegg ble det vist til mer konkretisering av søknaden, avklaring på andre mottatte søknader og gitte tillatelser, bidrag til VA-tiltakene og rundkjøring/skibru, samt en begrunnelse for hvorfor helårskryssing og kulvert ikke er regnet med i beløpet som skulle innbetales a-konto. I tillegg ble det informert om at søknaden må sendes på høring til fylkeskommunen som veieier jf. pbl. § 21-5. I tilbakemeldingen den 28.11.25 ble det igjen etterlyst nabovarsling og bedt om andre opplysninger.

Søknaden gjelder dispensasjon utenom byggesak fra følgende rekkefølgekrav i Områdeplanen § 7.2:

- b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal rundkjøring på Fv. 40, samt utbedring av kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang og sykkelvei og busslommer ved fv. 40 være ferdig opparbeidet.
- f) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal skibru over Bakkestølvegen knyttet til c-BST (bestemmelsesområde #32) være ferdig

opparbeidet.

- h) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning fra Geilo nye vannverk til nytt eller utvidet høydebasseng i Vestlia for forbruksvann og slokkevann være bygd og satt i drift.
- i) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning på sørsiden av Usteåne med nødvendige pumpestasjoner og fordrøyningsbasseng for avløpsvannet fra planområdet til Geilo renseanlegg være bygd og satt i drift.
- j) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal nytt supplerende vannverk med brønner, ledningsnett, pumpestasjoner og høydebasseng være bygd og satt i drift.
- k) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.
- m) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være sikret etablert.
- n) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til utbygging utover 50 % av maksimalt enheter i henhold til planen skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være ferdig opparbeidet.
- o) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet. Helårskryssing skal opparbeides med bredde på minimum 8 meter.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra den overlappende opparbeidelsesplikten i pbl. § 18-1, men det er ikke spesifisert nærmere hvilke tiltak dette omfatter. Kommunen oppfatter at det da gjelder alle tiltak som kan omfattes av pbl. § 18-1.

Søknaden gjelder følgende felt innenfor Områdeplanen:

- Delfelt c-BFF8-13
- Delfelt c-BRF 04
- Delfelt c-BRF 06
- Delfelt c-BRF 11

Delfelt b-BFR11 og b-BAA1 er tatt ut av den reviderte søknaden av 15. desember 2025. Det fremgår av oversendelse-posten 15. desember at søker ønsker denne søknaden behandlet i første omgang, og at «the Slope» (delfelt b-BFR11 og b-BAA1) vurderes særskilt i en separat behandling. Kommunen bemerker at søknadens punkt 3.6 «Forholdet til tidligere tillatelser og søknader» dermed fremstår slik at det skulle vært tatt ut av søknaden, ref. presisering i oversendelse-posten. Kommunen legger til grunn at søker mener at søknaden likevel ikke erstatter søknaden om 116 enheter i «the Slope»/delfelt b-BFR11 og b-BAA1. Kommunen behandler denne søknaden separat.

Det er oppgitt at formålet med dispensasjonssøknaden er å muliggjøre en begrenset utbygging av inntil 79 enheter innenfor de ovennevnte delfeltene frem til ny revidert områdeplan og utbyggingsavtale er vedtatt.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende reguleringsplan for delfeltene er Områdeplan for Vestlia, planID 3330_4181, ikraft 2. september 2021.

Kommunen gjør oppmerksom på at flere av feltene har krav til detaljregulering. Det er ikke søkt om dispensasjon fra slikt plankrav. Det presiseres at dispensasjon fra plankravet ikke kan påregnes.

Miljøkonsekvenser

Ikke relevant

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Vurdering

Kommunens vurdering vedr. nabovarsling:

Kommunen har i mangelsbrev av 13. november 2025 og i mangelsbrev av 28. november 2025 opplyst om at søknaden er mangelfullt nabovarslet, og bedt om ytterligere redegjørelse for varslingen.

Søker har opplyst at delfeltene søknaden gjelder kun har én ekstern nabo (Pål Torbjørn Teigen). Det fremgår av dokumentasjon sendt til kommunen at Teigen er varslet, og at han ikke hadde merknader til søknaden. Vedrørende Ole Andreas Tryti Fossgård, så er det opplyst at Fossgård «ikke er en reell nabo til noen av de berørte områdene, og er således ikke en person som skal nabovarsles».

Det følger av pbl. § 19-1 første ledd, andre setning at naboer skal varsles på samme måte som nevnt i § 21-3, før vedtak treffes. Pbl. § 21-3 første ledd lyder:

«Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.»

Formålet med krav til nabovarsling er at naboer og gjenboere skal kunne ivareta sine interesser, og at saken skal bli så godt opplyst som mulig. Kommunen er pliktig å påse at dette er gjennomført.

I forarbeidene til bestemmelsen, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 319 står det at varselet skal gi eiere av naboeiendommer «anledning til å komme med innspill i saken slik at deres interesser eventuelt kan bli ivaretatt».

Etter byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 andre ledd skal begrunnelse for søknad om dispensasjon vedlegges varselet, dersom dispensasjonen berører naboer eller gjenboeres interesser.

Etter det kommunen er kjent med, så er Tryti Fossgård eier av eiendommene gnr. 66, bnr. 1064, 1126 og 1128. Disse eiendommene grenser ikke til de delfeltene som søknaden omfatter. Tryti Fossgård er gjenboer – ikke tilgrensende nabo. Loven er imidlertid klar på at også gjenboere skal nabovarsles. Gjenboere er grunneiere og eventuelle festere på den andre siden av gaten eller lignende, men som ikke behøver å grense til søkerens eiendom, se for øvrig Bygningslovkomiteens innstilling av 1960 side 176 og Ot. prp. nr. 1 (1964 – 65) side 123. Det er kommunens vurdering at Ole Andreas Tryti Fossgård, vil være omfattet av de som skal nabovarsles.

Varsling kan unnlates dersom «arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere», jf. § 21-3 andre ledd første setning. De tidligere nevnte forarbeidene viser til at aktuelle tilfeller for unntak kan være situasjoner hvor avstanden mellom naboer og tiltaket er stor, eller hvor det foreligger andre forhold der for eksempel sjenanse og tap av utsikt er av mindre betydning. Kommunen viser til at dette normalt er forhold som gjør seg gjeldende ved samtidig søknad om rammetillatelse for tiltak, og ikke kun en dispensasjonssøknad. Det er kommunens oppfatning at dispensasjon fra rekkefølgekravene, og herunder utsettelse av tidspunktet for opparbeidelse av infrastruktur, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen finner ikke at dette kun er i liten grad. Det er heller ikke åpenbart, jf. pbl. § 19-1 tredje ledd. Nabovarsling av gjenboere, må derfor gjennomføres før kommunen kan behandle søknaden. Det presiseres for ordens skyld at kommunen uansett har adgang til å kreve at også andre eiere og festere enn de som er nevnt i pbl. § 21-3 første ledd, skal varsles, jf. pbl. § 21-3 andre ledd siste setning.

Kommunen bemerker for ordens skyld at behandling av søknaden uten at reglene i pbl. § 19-1 andre ledd første setning, jf. pbl. § 21-3 er oppfylt, vil være et brudd på saksbehandlingsreglene som kan føre til at vedtaket anses ugyldig.

Konklusjon

Administrasjonen legger frem saken på bakgrunn av møtet mellom administrasjonen, politikere og utbygger 17. desember 2025. Det er foretatt en foreløpig dispensasjonsvurdering. Denne er vedlagt.

Administrasjonen innstiller på at varsling av Ole Andreas Tryti Fossgård, må gjennomføres før eventuell dispensasjon kan innvilges. Det bes samtidig om at kommunestyret gir rådmannen myndighet til å fatte vedtak i saken, når varsling er gjennomført.

Ved å gjøre dette, vil en kunne spare tid i forhold til å måtte ta opp igjen saken i neste kommunestyremøte. Dette betinges av at eventuelle merknader ikke er av vesentlig karakter og at innholdet i vedlagt foreløpig vurdering ikke blir endret i større grad. Dersom merknadene er av vesentlig karakter og det fører til at administrasjonens vurdering endres i stor grad, vil saken legges frem til politisk behandling i kommunestyremøte 20. februar.