

THOMMESSEN

SØKNAD OM DISPENSASJON UTENOM BYGGESAK FRA REKKEFØLGEKRAV - OMRÅDEPLAN VESTLIA REISELIVSOMRÅDE

1 INNLEDNING OG BEHOVET FOR DISPENSASJON

Det vises til søknad innsendt 3. november 2025, som justert i oppdatert søknad 13. november 2025. Det vises videre til mangelsbrev av 13. november, vårt svar av 17. november og møte/drøftelser i kommunestyret 11. desember 2025. Basert på det forannevnte er søknaden i ytterligere grad justert og spisset til. Etter dialog med representanter for administrasjonen i kommunen oversendes her søknad justert og tilpasset med enkelte ytterligere detaljer.

Vi viser til den pågående prosessen hvor Geilo Holding AS, org.nr. 988 659 320 ("Geilo Holding"), med datterselskaper skal utvikle eiendommer innenfor store deler av Områdeplan for Vestlia reiselivsområde med plan-ID 4181 i Hol kommune, vedtatt 2. september 2021, med senere detaljreguleringer (samlet "Områdeplanen"). Områdeplanen § 7.2 omfatter rekkefølgekrav om etablering av grønn infrastruktur og offentlig infrastruktur knyttet til veinett, vann og avløp, som alt må være etablert før rammetillatelse/igangsettingstillatelse til første enhet innenfor Områdeplanen (samlet "Rekkefølgekrav" eller "Rekkefølgekravene").

Advokatfirmaet Thommessen AS bistår som kjent Geilo Holding AS med datterselskaper ("Utbygger"), som er den største grunneieren innenfor Områdeplanen.

Siden vedtakelsen av Områdeplanen i 2021 har Utbygger arbeidet systematisk med å tilrettelegge for gjennomføring av Rekkefølgekravene. Arbeidet har vist at det er behov for justeringer av både innhold, formulering og særlig innslagspunktene for å sikre at kravene er rettslig gyldige og planfaglig gjennomførbare, samt at Områdeplanens intensjoner kan realiseres til beste for reiselivsnæringen, lokalsamfunnet og Hol kommune. Parallelt er det igangsatt prosesser for inngåelse av utbyggingsavtale, med sikte på å avklare behov, kvalitetskrav, finansiering, gjennomføring og forholdsmessig kostnadsfordeling mellom de berørte utbyggerne.

Samlet viser erfaringen fra dette arbeidet at gjennomføringen av dagens Rekkefølgekrav er så omfattende at Områdeplanen i praksis ikke lar seg realisere uten revisjon. For at Rekkefølgekravene skal være planfaglig begrunnet, proporsjonale og gjennomførbare, pågår det derfor nå arbeid med revisjon av både Områdeplanen og Rekkefølgekravene. Parallelt pågår det forhandlinger mellom Utbygger og Hol kommune med sikte på å inngå utbyggingsavtale for den reviderte planen. I denne prosessen er det også vurdert å droppe rekkefølgekrav, men løse behov for bygging og finansiering av infrastruktur gjennom de nye reglene for grunneierfinansiering av infrastruktur i plan- og bygningsloven kapittel 12a. Dette arbeidet er imidlertid omfattende og tidkrevende, og Utbygger ønsker derfor å kunne igangsette et begrenset omfang av utbygging innenfor Områdeplanen i perioden frem til planrevisjonen og tilhørende løsning for grunneierfinansiering er på plass.

Advokatfirmaet
Thommessen AS
Foretaksregisteret
NO 957 423 248 MVA
thommessen.no

OSLO
Ruseløkkveien 38
NO-0251 Oslo
Pb. 1484 Vika
NO-0116 Oslo
+47 23 11 11 11

BERGEN
Vestre Strømkaien 7
NO-5008 Bergen
Pb. 43 Nygårdstangen
NO-5838 Bergen
+47 55 30 61 00

STAVANGER
Knud Holms gate 8
NO-4005 Stavanger
+47 51 20 80 00

LONDON
Level 19C – Tower 42
25 Old Broad Street
GB-London EC2N 1HQ
+44 207 920 3090

THOMMESSEN

På denne bakgrunn søker Utbygger om dispensasjon utenom byggesak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 19 fra innslagspunktet for rammetillatelse/igangsettingstillatelse for enkelte av Rekkefølgekravene i Områdeplanen § 7.2 samt fra den overlappende opparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1. Søknaden gjelder og er begrenset til følgende felter i Områdeplanen:

- ~~Delfelt b-BFR11 og b-BAA1 ("The Slope")~~
- ~~Delfelt c-BFR02, 03, 04, 06, 10, 11~~
- ~~Delfelt c-BFF8-13~~
- ~~Delfelt c-BRF 04~~
- ~~Delfelt c-BRF 06~~
- ~~Delfelt c-BRF 11~~
- ~~Delfelt c-BAA08 og 09~~

Formålet er å muliggjøre en begrenset utbygging av inntil ~~150-79~~ enheter innenfor de ovennevnte delfeltene frem til ny revidert plan og utbyggingsavtale er vedtatt, eventuelt at ny revidert plan med hensynssone for grunneierfinansiering er vedtatt, se punkt 3.1. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av utbyggingen foreslår Utbygger som vilkår å avgi erklæring om å innbetale et a-konto økonomisk bidrag per enhet til dekning av infrastrukturtiltak etter Områdeplanen, se punkt 3.2.

For ordens skyld presiserer vi at denne dispensasjonssøknaden ikke innebærer at Utbygger aksepterer gyldigheten av de gjeldende Rekkefølgekravene. Utbygger opprettholder standpunktet om at flere av Rekkefølgekravene – både enkeltvis og samlet – er ugyldige.

2 KORT OM REKKEFØLGEKRAVENE DET SØKES DISPENSASJON FRA

Områdeplanen har i § 7.2 blant annet fastsatt følgende Rekkefølgekrav som må være på plass før kommunen kan gi rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Nedenfor følger en forenklet fremstilling av det vi oppfatter som de mest sentrale og mest inngripende Rekkefølgekravene i Områdeplanen:

- b) For nye enheter skal rundkjøring på fylkesvei 40, samt utbedring av krysset Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang- og sykkelvei og busslommer ved fylkesveien, være ferdig opparbeidet.
- f) For nye enheter skal skibro over Bakkestølvegen knyttet til Områdeplanens felt c-BST i bestemmelsesområde #32, være ferdig opparbeidet.
- h) 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) 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) For nye enheter skal nytt supplerende vannverk med brønner, ledningsnett, pumpestasjoner og høydebasseng være bygd og satt i drift.
- k) For nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.
- m) For nye enheter skal kulvert fylkesvei 40 ved Kulturkirken være sikret etablert.

THOMMESSEN

- n) For utbygging utover 50 % av antall enheter i Områdeplanen skal kulvert fylkesvei 40 ved Kulturkirken være ferdig opparbeidet.
- o) For nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet med bredde på minimum 8 meter.

3 DISPENSASJONSSØKNADEN

3.1 Vilkår for dispensasjon: Søknad om et begrenset antall enheter

Dispensasjonssøknaden omfatter en trinnvis utvikling av planområdet, hvor det søkes om adgang til å realisere et avgrenset volum på inntil 150 enheter før reviderte rekkefølgekrav og utbyggingsavtale foreligger. Avgrensningen er valgt for å legge til rette for en gradvis og kontrollert utbygging som kan gjennomføres godt innenfor kapasiteten av eksisterende infrastruktur, og som samtidig bidrar til å realisere Områdeplanens formål, uten at full gjennomføring av dagens innslagspunkter etter § 7.2 må være oppfylt. Det etableres dermed en saklig sammenheng mellom utbyggingsvolum og faktisk behov for kapasitetsøkning, slik at nødvendige infrastrukturtiltak kan opparbeides parallelt med utviklingen – fremfor å være en forhåndsbedingelse som hindrer enhver utbygging. Vi legger til grunn at kommunen er godt kjent med det som finnes av faglige utredninger på infrastrukturtiltak, herunder Trafikkanalyse fra Helge Hopen AS av 12. mai 2025 og Asplan Viaks vurdering av VA-tiltakene i rapport av 28. mars 2025. Sistnevnte ble hentet inn i samarbeid mellom Skigeilo Utvikling AS og Hol kommune.

- Trafikkanalysen viser tydelig at dagens kryss har en kapasitetsreserve som tilsvarer at det ikke er behov for rundkjøringsiltaket før det er bygget minst 345 enheter innenfor Områdeplanen.
- Asplan Viak-rapporten konkluderer klart med at det kan tilknyttes inntil 150 boenheter før nye tiltak må utføres, og at ytterligere kapasitet enkelt kan etableres gjennom relativt begrensede tiltak.

3.2 Vilkår for dispensasjon: Erklæring om oppfyllelse av infrastrukturbidrag

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av utbyggingen foreslår Utbygger, som vilkår for dispensasjonen, å avgi en bindende erklæring til Hol kommune om å innbetale et økonomisk bidrag per enhet til dekning av infrastrukturtiltak etter Områdeplanen. Det endelige bidraget skal utgjøre det bidraget som i reguleringsplan eller i reguleringsplan og utbyggingsavtale blir gyldig fastsatt for Områdeplanen, men i mangel av slike avklaringer er bidraget estimert til NOK ~~50-60~~ 000 per enhet. Bidraget skal justeres etter konsumprisindeks (KPI) fra søknadstidspunktet og frem til oppgjør. Bidraget er beregnet som følger:

- NOK 40 000 per enhet for forholdsmessig bidrag til alle rekkefølgekrav og opparbeidelsesplikter etter pbl. § 18-1 for vann- og avløpstiltak. Nivået er fastsatt basert på brev fra Hol kommune 13. oktober 2025 i reguleringssaken for Breidablikk II.
- NOK 10 000 per enhet for forholdsmessig bidrag til øvrige rekkefølgekrav for vei- og grønn infrastruktur, herunder rundkjøring ved fv. 40 og Skibru over bakkestølvegen. Nivået her er basert på kostnadsestimater per i dag, og Utbyggers syn på rimelig byrdefordeling på disse tiltakene.
- NOK 10 000 per enhet for å ta høyde for usikkerhet og evt. rekkefølgekrav knyttet til kulvert ved kulturkirken og helårskryssing.

THOMMESSEN

Utbygger forplikter seg til innbetaling av beløpet uten at det skal stilles bankgaranti som sikkerhet. Det økonomiske bidraget forfaller til betaling før det gis midlertidig brukstillatelse, og innbetales forholdsmessig for det antall enheter det søkes midlertidig brukstillatelse for. Innbetalingene skal være øremerket infrastrukturtiltak i henhold til Områdeplanen, og kan ikke disponeres av Hol kommune før områdereguleringen er revidert. Dersom endelig – og lovlig/gyldig – infrastrukturbidrag blir fastsatt til et høyere eller lavere beløp, skal bidraget for disse enhetene justeres tilsvarende.

3.3 Vilkårene for dispensasjon fra Områdeplanen § 7.2 og pbl. § 18-1 er oppfylt

Pbl. § 19-2 trekker opp den rettslige rammen for kommunens dispensasjonsadgang. Etter pbl. § 19-2 første ledd "kan" kommunen gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelser. En forutsetning for å gi dispensasjon er etter bestemmelsens annet ledd at ikke "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt". Videre er det en forutsetning for å gi dispensasjon at "[f]ordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene".

For det første blir hensynene bak Rekkefølgekravene og opparbeidelsesplikten ikke vesentlig tilsidesatt. Rekkefølgekravene, som er ugyldige, videreføres, men innslagspunktene for gjennomføring justeres slik at tiltakene kan etableres i takt med faktisk behov. Infrastruktur knyttet til trafikk, vann- og avløp og beredskap vil dermed fortsatt bli etablert, men på et tidspunkt som er faglig og samfunnsmessig forsvarlig og i samsvar med eventuelle endringer i revidert områdeplan.

For det andre er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Dispensasjon er nødvendig for at Områdeplanen skal kunne begynne å realiseres på nåværende tidspunkt, etter snart fire år uten fremdrift. En begrenset og kontrollert utbygging vil gi aktivitet i området, bidra til lokal verdiskaping og gi forutsigbarhet for næringsliv, arbeidstakere og lokalsamfunn. Eventuelle ulemper er avgrensede og fullt ut håndterbare gjennom et begrenset antall enheter og kommunens styring i byggesak og utbyggingsavtale.

En dispensasjon vil heller ikke innebærer presedens som tilsier at kommunen er forpliktet til å innvilge fremtidige dispensasjoner. Dispensasjon etter pbl. § 19-2 beror alltid på en konkret, individuell vurdering, og eventuelle fremtidige søknader – enten fra Utbygger eller øvrige grunneiere – vil måtte vurderes på nytt i lys av gjenværende kapasitet og planfaglige forhold. Utbyggers foreslåtte utbyggingsomfang på inntil 150 enheter utgjør i underkant av 21 % av Utbyggers totale utbyggingspotensial innenfor planområdet (om lag 700 av totalt 900 enheter). Øvrige grunneiere disponerer samlet om lag 200 enheter. Dersom det – i et rent hypotetisk presedensresonnement – skulle legges til grunn at andre utbyggere i planområdet kan få en prosentvis lik andel av sine respektive utbyggingsvolumer, vil dette i praksis kun gi rom for et svært begrenset antall enheter (maksimalt om lag 21 %) – dette utgjør omtrent 42 enheter. En slik teoretisk parallell innebærer derfor uansett et begrenset omfang som ikke røkkes ved hensynene bak Rekkefølgekravene, og ligger klart innenfor det forsvarlige, sett i lys av eksisterende infrastruktur.

Det er videre av vesentlig betydning at Områdeplanen og Rekkefølgekravene nå revideres nettopp fordi dagens krav ikke anses gjennomførbare. At det allerede er påbegynt arbeidet med å endre kravene, understøtter at tilpasning av innslagspunktene er forsvarlig, nødvendig og saklig. I lys av dette fremstår dispensasjon som et balansert og lite inngripende tiltak for å sikre Områdeplanens realisering frem til nye, faglig funderte løsninger foreligger.

THOMMESSEN

Utbygger er videre innstilt på å innbetale et økonomisk bidrag per enhet til dekning av infrastrukturtiltak etter Områdeplanen. Dette sikrer rettferdig kostnadsfordeling og at fellestiltak ikke undergraves.

På denne bakgrunn bes om at det gis dispensasjon utenom byggesak i medhold av pbl. kapittel 19 fra innslagspunktet for rammetillatelse/igangsettingstillatelse for forannevnte rekkefølgekrav i Områdeplanen § 7.2, samt fra den overlappende opparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1, for å sikre en begrenset utbygging av inntil 150 enheter innenfor de rammene og forutsetningene som er beskrevet i søknaden.

3.4 Nabovarsel

Søknaden gjelder dispensasjon fra Rekkefølgekravene i Områdeplanen § 7.2 samt fra opparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1. Dispensasjonen innebærer ingen fysiske tiltak, endret arealbruk, bebyggelse, terrengmessige inngrep eller andre endringer som direkte påvirker naboeiendommers faktiske eller rettslige situasjon. Etter plan- og bygningsloven § 19-1 tredje ledd kan nabovarsel unnlates når saken åpenbart ikke berører nabo eller gjenboer. Søknaden utløser dermed ikke krav om nabovarsling.

Området som i tidligere søknader omtalt som "The Slope"; dvs. delfelt b-BFR11 og b-BAA1, er nå tatt ut av søknaden, og selv dersom det legges til grunn at søknaden utløser krav om nabovarsel, er området The Slope allerede nabovarslet i forbindelse med dispensasjonssøknad 26. juni 2025, og de øvrige områdene som dispensasjonssøknaden gjelder har kun én ekstern nabo, Pål Thorbjørn Teigen, f. 20.01.1944. For å vise Utbyggers imøtekommenhet vil dokumentasjon på at Teigen er varslet og at han ikke har innvendinger til søknaden ettersendes. Dokumentasjon på at Teigen er varslet og ikke har merknader, er allerede oversendt til kommunen.

Det er videre stilt spørsmål om Ole Andreas Tryti Fossgård er reell nabo. Etter Utbyggers syn er ikke forannevnte en reell nabo til noen av områdene, og er således ikke en person som skal nabovarsles.

3.5 Høring av søknaden

Vi forstår det slik at administrasjonen i Hol kommune vurderer om søknaden må sendes på høring til Buskerud Fylkeskommune. Utbygger er av den oppfatning at det ikke er rettslig grunnlag for dette. Høring er kun påkrevet dersom myndighetsområdet berøres direkte. Buskerud Fylkeskommunes myndighetsområde berører kun rekkefølgekravet knyttet til rundkjøringen, og Buskerud Fylkeskommune har fått oversendt, og har kommentert den oppdaterte trafikkanalysen som det er vist til ovenfor. Vedlagt følger:

Vedlegg 1: Trafikkanalyse av 12. mai 2025 utarbeidet av Helge Hopen

Vedlegg 2: Tilbakemelding på oppdatert trafikkanalyse fra Buskerud Fylkeskommune 19. juni 2025

Vedlegg 3: Tilbakemelding fra Helge Hopen av 21. juli 2025

Selv dersom samtlige av Buskerud Fylkeskommunes tilbakemeldinger til trafikkanalysen skulle blitt hensyntatt – noe som er feil og strider mot Hol kommunes praksis ellers – ville innslagspunktet på 345

THOMMESSEN

enheter havnet et sted mellom 300 og 345 enheter. Dette er uansett langt over antallet som søknaden gjelder (150).

3.6 Forholdet til tidligere tillatelser og søknader

Det er tidligere innvilget en begrenset dispensasjonssøknad for bygging av inntil 23 enheter innenfor området the Slope, og det er innsendt en rammesøknad om bygging av 116 enheter, også innenfor området til the Slope. Denne søknaden erstatter begge disse søknadene, og enhetene som her omsøkes skal ikke komme i tillegg, men i stedet for, disse.

3.7 Spørsmål om tinglysing av erklæring etter plan- og bygningsloven § 18-1

Det er i dialog rundt søknaden etterspurt erklæring om utsettelse av opparbeidelsesplikt etter plan- og bygningsloven § 18-1 tredje ledd. Bestemmelsen lyders om følger:

"Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse."

For tiltak som denne søknaden gjelder viser vi til at søknaden ikke gjelder en type tiltak hvor det skal foreligge tinglyst erklæring etter denne bestemmelsen, og at bestemmelsen kun angir en "kan" regel her. Vi påpeker videre at tinglyst erklæring om utsatt opparbeidelsesplikt ikke passer med søknaden slik den er innrettet. Dette er fordi søknaden gjelder en permanent dispensasjon, mot at det innbetales et akonto bidrag som utgjør de respektive enhetenes forholdsmessige andel av kostnader til opparbeidelse av infrastruktur. Under denne forutsetningen vil det ikke fungere med tinglyst erklæring som innebærer en latent plikt til å opparbeide alle krav det dispensereres fra. Et slikt vilkår vil være uforholdsmessig byrdefullt hensyntatt at enhetene det er tale om allerede har betalt sin andel av kostnadene.

3.8 Nærmere om plankrav

Enkelte av feltene som dispensasjonssøknaden gjelder er omfattet av bestemmelser om plankrav i Områdeplanen. Utbygger bekrefter at plankravet gjelder og at dispensasjonssøknaden ikke foregriper endringer i disse plankravene.

Formatted: Justified

Formatted: Font: Italic

Formatted: Centered