



Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Vår ref.: 2025/9037-18

Deres ref.:2025/6243

Dato: 09.01.2026

Hol kommune - Reguleringsplan - Vestlia reiselivsområde - Områderegulering - Søknad om dispensasjon utenom byggesak fra rekkefølgekrav - Uttalelse

Vi viser til brev av 2. desember og 16. desember 2025.

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

Hol kommune har mottatt søknad om dispensasjon utenom byggesak fra rekkefølgekrav i Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, plan-ID 4181. Søknaden gjelder flere delfelt innenfor planområdet og det søkes dispensasjon for 79 enheter. Dispensasjonen det søkes om gjelder innslagspunktene for ramme- og igangsettingstillatelse knyttet til enkelte av rekkefølgekravene i områdeplanen §7.2, samt opparbeidelsesplikt etter pbl. § 18-1.

Vi viser til brev fra Hol kommune datert 2. desember 2025 og 16. desember 2025, hvor det bes om fylkeskommunens uttalelse knyttet til dispensasjonssøknad fra rekkefølgekrav i områderegulering for Vestlia reiselivsområde.

Vi uttaler oss kun om dispensasjonssøknaden knyttet til områdereguleringsplanens punkt 7.2 bokstav a og b, som gjelder krav om etablering av rundkjøring på fv. 40, samt utbedring av kryss mellom Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert gang og sykkelvei.

Om dispensasjon

I henhold til Plan- og bygningslovens regler om dispensasjon kan ikke dispensasjon innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det etter en samlet vurdering være tilfelle at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og

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

tilgjengelighet. Det kan videre stilles vilkår for dispensasjon. En dispensasjon endrer ikke arealformål eller planbestemmelser for området.

Merknader

1. Vurdering av om det skal gis dispensasjon

Dispensasjonssøknaden er hjemlet i plan og bygningsloven § 19-2. Etter første ledd så «kan» kommunen gi en varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i plan.

Det er sikker rett at spørsmålet om å nekte dispensasjon er underlagt fritt forvaltningsskjønn, bare begrenset av myndighetsmisbrukslæren. Kommunen vil normalt derfor ikke måtte innvilge dispensasjon selv om tiltakshaver kan påvise at det foreligger tungtveiende grunner, jf. Note 566 på Gyldendal Rettsdata.

Buskerud fylkeskommune er kjent med at det er påstartet en prosess med å revidere områdereguleringsplanen for Vestlia reiselivsområde. Da denne prosessen er pågående, fremstår det som lite hensiktsmessig å dispensere fra gjeldene plan. Behovet for dispensasjon må sees på igjennom revideringen av reguleringsplanen, eventuelt vente til etter at revidert plan er vedtatt.

Ettersom planen er til behandling/revisjon, mener fylkeskommunen at det ikke burde dispenserers fra någjeldende plan. Det vil altså si at kommunen burde nekte å innvilge dispensasjonssøknaden.

Dersom kommunen mener det er grunnlag for å behandle dispensasjonssøknaden, står kommunen fritt til å både innvilge og avslå dispensasjonssøknaden. Det er viktig at vilkårene gitt i plan- og bygningsloven § 19-2 er vurdert gjennom prosessen.

Som det fremgår ovenfor mener fylkeskommunen at dispensasjonssøknaden ikke burde innvilges. Rekkefølgekravet er lovlig, og i tråd med plan og bygningslovens regler. Det er derfor ikke grunnlag for å innvilge dispensasjonssøknaden fra rekkefølgekravet. Vi utdyper dette nedenfor.

2. Vilårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt

Fylkeskommunen mener prinsipalt at kommunen burde bruke sin skjønnsfrihet til å avslå søknaden. Dersom den likevel tas til behandling, mener fylkeskommunen at vilårene for å gi dispensasjon uansett ikke er oppfylt.

Bestemmelsen i §19-2 oppstiller to vilå for dispensasjon, og disse er kumulative. Det betyr at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Dispensasjon kan bare gis dersom:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og heller ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dersom ett av vilkårene ikke er oppfylt, kan ikke dispensasjon gis.

Det har blitt utført en ny trafikkanalyse i 2025, hvor innslagspunktet ble satt til 345 enheter. I fylkeskommunens svar på analysen ytret vi at den var noe optimistisk. Analysen har ikke medtatt reguleringsplaner som vil bli vedtatt i perioden, eller områder avsatt i kommune(del)planen i Geilo. Behovet for en rundkjøring har vært ytret i flere planprosesser både fra veieiers side, først hos Statens vegvesen ved kommunedelplanen i 2010 og fylkeskommunens side etter overtakelsen i 2020, samt kommunen. Analysen legger kun behovet fra Vestlia til grunn, men ikke ny trafikk som kommer fra riksvei 7 eller fra nye reguleringsplaner syd for planområdet langs med fylkesvei 40. Ved å innvilge en dispensasjon vil dagens kryss belastet i større grad, og vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av regionale interesser når det gjelder trafikkavvikling og -sikkerhet.

Vi kan heller ikke se at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene. Det å sikre opparbeidelse av rundkjøringen er nødvendig før det gis igangsettelsestillatelse. Etablering av rundkjøringen vil bedre både fremkommeligheten, samt trafiksikkerheten på fylkesveien med tilhørende sideveier. Lang ventetid og tilbakeblokkering i sideveiene, kan føre til uforutsigbare utkjøringer på fylkesvei 40, som igjen kan ha konsekvenser for liv og helse langs med veinettet. Det er fylkeskommunens oppgave å sikre trafiksikkerheten på og langs vårt veinett, og vi kan ikke se at en innvilgelse av dispensasjonen vil ha en positiv innvirkning på trafiksikkerheten på fylkesvei 40.

3. Gyldighet av rekkefølgekravet

Som det fremgår av søknaden bygger denne blant annet på at rekkefølgekravene skal være ugyldige. Buskerud fylkeskommune er ikke enig dette. I det videre vil det knyttes noen bemerkninger til denne vurderingen.

3.1 Rettslige utgangspunkter

Når det gjelder de rettslige utgangspunktene, viser fylkeskommunen til at plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Bestemmelsen lyder:

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold: [...]

10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert

Høyesterett behandlet innholdet av bestemmelsen i HR-2021-953-A (Mortensrud). For rekkefølgekrav der kommunen ikke selv har til hensikt å utføre tiltaket, skal bestemmelsen ifølge Høyesteretts flertall (avsnitt 59):

[F]orstås slik: Kommunen kan bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. I dette ligger at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i en slik sammenheng med det nye prosjektet. Rent fiskale hensyn kan ikke begrunne vedtak etter § 12-7 nr. 10»

Det kreves altså at rekkefølgekravet har en relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet. Rene økonomiske eller andre utenforliggende hensyn kan ikke begrunne et rekkefølgekrav. Slike krav vil ikke være «nødvendige» etter plan- og bygingsloven § 12-7 nr. 10.

Høyesterett understreket også at sumvirkningene av en planlagt utbygging kan fanges opp i et rekkefølgekrav. I avsnitt 59 uttalte Høyesteretts flertall det:

«Dette innebærer ikke at det enkelte utbyggingsprosjektet må vurderes isolert. Det må tvert om ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur i området, og det avgjørende er hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige i nærmiljøet hvis utbyggingen gjennomføres. De såkalte «sumvirkningene» kan med andre ord tas i betraktning, slik at helheten ivaretas. Rekkefølgebestemmelser kan også gjelde tiltak utenfor selve planområdet.»

I en reguleringsplan kan det derfor ses hen til det som samlet sett blir nødvendig som følge av en konkret utbygging.

3.2 Konkret vurdering av rekkefølgekravene

De aktuelle rekkefølgekravene har vært behandlet politisk flere ganger av kommunen. Det følger for eksempel av kommunedelplanen punkt 1.4. hvor det blant annet fremgår at rundkjøringen må etableres før det skjer utbygging i reiselivsområdet, industriområdet (I1) og for området avsatt til fritidsbebyggelse(F4).

Ved planbehandlingen i kommuneplanutvalget ble dette lagt til grunn, hvor spørsmålet om rekkefølgekrav ble behandlet i sak 2/19 og 3/19. Her redegjøres det for bakgrunnen for at

rekkefølgekravet ble tatt inn i reguleringsplanen. Det fremgår at dette er begrunnet i krav i kommunedelplanen og kommunestyrets tidligere vedtak.

Under behandlingen i areaplanutvalget ved førstegangsbehandling 19. nov 2019 ble det også trukket frem at rekkefølgekravet var stilt på bakgrunn av krav fra Statens Vegvesen. Det fremgår at vegvesenet krever at «rekkefølgekravene må følges opp og varsler innsigelse hvis dette ikke følges». Den daværende vegmyndigheten stilte altså krav om at rekkefølgekravene ble etablert.

Fylkeskommunen mener derfor at det fremgår av planprosessen at rekkefølgekravet er begrunnet i trafiksikkerhet og -avvikling. Det er en relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet. At kommunen også har vist til hensynet om «presedens» er derfor ikke avgjørende. For rekkefølgekravene i punkt 7.2 bokstav a og b er den bærende og sentrale begrunnelsen at dette er nødvendig på grunn av trafikale hensyn.

Dette kan videre ses i sammenheng med sumvirkningene av den allerede eksisterende infrastrukturen og bebyggelsen i området. Den samlede belastningen i området, som tiltaket vil medføre, medfører at rekkefølgekravet er nødvendig.

Fylkeskommunen kan heller ikke se at rekkefølgekravet er ugyldig etter vilkårs læren. Rekkefølgekravet står i en tydelig saklig sammenheng til utbyggingen etter planen, ettersom det dekker behovet for en hensiktsmessig trafikkavvikling. Dette behovet økes betydelig ved utbygging etter reguleringsplanen. Det er heller ikke holdepunkter for at rekkefølgekravet er begrunnet i rent fiskale eller andre utenforliggende hensyn

Rekkefølgekravet er videre forholdsmessig. Det er søkt om dispensasjon for 79 enheter, som vil medføre økt belastning på fylkesvegen. Rekkefølgekravet dekker derfor reelle behov som både forsterkes og utløses av tiltaket. Selv om den oppdaterte trafikk tellingen konkluderer med et noe høyre innslagstidspunkt før behovet utløses, mener fylkeskommunen at kravet til forholdsmessighet er oppfylt.

I notatene fra advokatfirmaet Thommessen av 4. juni 2025, som gjelder henholdsvis detaljregulerings- og områdeplanen, konkluderes det med at:

«Rekkefølgekravenes innslagstidspunkt ved første rammetillatelse/igangsettingstillatelse en planfaglig forankring. Rekkefølgekravene er dermed ugyldige.»

Slik fylkeskommunen oppfatter det, bygger vurderingen særlig på at kommunestyret ved behandlingen av rekkefølgekravet uttalte det var viktig å sikre at rekkefølgekrav var oppfylt før igangsettingstillatelse, siden dette kunne danne presedens. Det anføres at dette, sammenhold med oppdaterte trafikkanalyser, viser at rekkefølgekravet mangler «planfaglig forankring» ved at rekkefølgekravet utløses ved første enhet. Notatene konkluderer med at rekkefølgekravene er ugyldige.

Fylkeskommunen er ikke enig i denne konklusjonen. Som det fremgår av drøftelsen ovenfor, mener fylkeskommunen at kommunen at detaljreguleringsplanens punkt 7.2 bokstav a og b

har en planfaglig begrunnelse, hvor det er en relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og rekkefølgekravet.

3.3 Konklusjon

Det aktuelle rekkefølgekravet har vært del av kommunens planstrategi siden kommunedelplanen ble vedtatt, og senere fulgt opp under planarbeidet med reguleringsplanene. Det er viktig at rundkjøringen etableres, samt krysset mellom Bakkestølvegen/Stølsvegen utbedres, før det gis igangsettingstillatelse til 79 enheter i planområdet. Som tidligere nevnt pågår det også en prosess ved å revidere områdereguleringen, der hvor blant annet innslagspunktet til rekkefølgekravet skal vurderes. Dette arbeidet må ferdigstilles før eventuelle dispensasjoner blir aktuelt.

4 Avslutning

Vi viser til våre merknader ovenfor, og fraråder kommunen å gi dispensasjon. Fylkeskommunen ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken, og ber om å få oversendt et eventuelt vedtak. Dersom kommunen innvilger dispensasjonssøknaden vil fylkeskommunen vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Saksbehandler samferdsel: Eline Bakken Hekland

Andre fagområder har ingen merknader.

Vennlig hilsen

Hilde Hermundsgård Reine
Fylkesdirektør

Selma-Josephine Charlotte Cecilia Doksæter
Rådgvier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS