

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Vår ref.: 25065

15.01.2026

Nytt planinitiativ for reguleringsplan Nedre Slåtta

Krav om foreleggelse for kommunestyret

Etter forrige politiske behandling (UPU 12/25) mener vi det er kommet fram nye forhold i saken, bl.a. den økte graden av utnytting som tillates i naboplanen for Timrehaugen 2 og den forskjellsbehandling dette medfører. Vi mener også at en så lav grad av utnytting som den mer enn 20 år gamle reguleringsplanen legger opp til ikke er i tråd med dagens Statlige planretningslinjer og regjeringens Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. På grunn av dette ber vi på vegne av Nedre Slåtta AS om at avvisningen av vårt nye planinitiativ forelegges for kommunestyret iht plan- og bygningsloven pbl §12-8 annet ledd.

Det vises til vårt nye planinitiativ av 8.12.2025 og brev fra Hol kommune v/ Kamilla Holberg Mjøsund og Ingrid Olsen Tormodsgard av 09.01.2026: «*Reguleringsplan, Nedre Slåtta- Geilo- Planinitiativet avvises etter pbl. § 12-8*». I brevet opplyses det at administrasjonen har vurdert at planinitiativet er i strid med gjeldende reguleringsplan og den ønskede utviklingen for området slik det er fastlagt gjennom UPU-sak 12/25, videre at det anses som lite hensiktsmessig å gå videre med planarbeidet. Planinitiativet avslås da jf. pbl § 12-8 andre ledd, og det vurderes ikke som nødvendig å avholde oppstartsmøte. Dette begrunnes med at administrasjonen mener saken allerede er vurdert og politisk avklart.

Plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd fastslår at «*finder kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt*». Videre følger det av samme ledd at «*Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse*». Slik det er opplyst i brevet fra kommunen, er beslutningen om å stoppe planinitiativet fattet av administrasjonen, og saken kan dermed behandles av kommunestyret eller delegert utvalg iht ovennevnte §. Vi forstår det slik at denne saken kan behandles av Utvalg for plan og utvikling iht kommunens delegeringsreglement.

Vi ber derfor om at saken legges frem for kommunestyret eller utvalg for plan og utvikling for endelig avgjørelse.

Om tidligere prosess

14. januar 2025 ble det sendt inn planinitiativ for det aktuelle området. Etter tilbakemelding fra kommunen ble nytt planinitiativ sendt inn 30.01.2025. Saken ble behandlet i Utvalg for plan og utvikling i UPU sak 12/5 13.02.2025 og følgende ble vedtatt:

1. *Utvalg for plan og utvikling vurderer at videre utvikling innenfor felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1 kan reguleres i to separate planprosesser, jf. planavgrensning i vedlagte planinitiativ for Timrehaugvegen 2 og Nedre Slåtta.*
2. *Ved videre planarbeid innenfor felt H/T3 tillates det ikke økt utnyttelse utover hva gjeldende rammer i reguleringsplan for Geilohovda S1 tillater for feltet. Planinitiativ for Nedre Slåtta bes oppdateres og oversendes kommunen før det kan avholdes oppstartsmøte.*

Mer i detalj har følgende skjedd i saken.

- 14.01.2025: Planinitiativ sendt kommunen: Regulering av H/T3 i områdeplan Geilohovda S1. T-BRA er 13%, foreslår at heving bør vurderes.
- 28.01: Svarbrev fra Hol kommune – Tar opp forholdet til Timrehaugvegen 64/906, regulering av hele eller deler av H/T3. Opplyser at UPU tidligere har akseptert at Timrehaugvegen 2 kunne reguleres separat. Ber om nytt planinitiativ tilpasset den planen, samt med konkret angivelse av økt grad av utnytting.
- 30.01: Nytt planinitiativ sendes, tilpasset planforslaget for Timrehaugvegen 64/906, samt konkret forslag til grad av utnytting (30% BRA) og vurdering av behov for konsekvensutredning av dette.
- 13.02: Forelegges UPU: Vedtok at Timrehaugvegen kunne reguleres for seg, men at økt grad av utnytting ikke ble akseptert.
- 18.02: Det varsles oppstart av regulering Timrehaugvegen 64/906.
- 21.08: UPU førstegangsbehandler Timrehaugvegen 64/906. Vedtar offentlig ettersyn med høringsfrist 13.10.2025 Grad av utnytting er BRA 400m² over terreng m div forutsetninger. Det er 400m²/1513m² = 27% BRA.
- 13.10: Offentlig ettersyn for Timrehaugvegen 64/906 avsluttes. Bl.a. har Statsforvalteren ikke vesentlige merknader til planforslaget.
- 8.12.2025: På vegne av nytt utbyggingsselskap Nedre Slaatta AS oversendes nytt planinitiativ for «resten» av H/T3 i områdeplan Geilohovda S1, bl.a. med utgangspunkt i tillatt økt grad av utnytting i Timrehaugvegen 64/906. Ber om at saken vurderes på nytt for et oppstartsmøte, gjerne med forelegging for ny politisk behandling.
- 09.01.2026: Kommunens administrasjon meddeler i brev at planinitiativet avvises da de mener saken allerede er vurdert og politisk avklart.
- 15.01.2026: Nedre Slaatta AS ber om at saken forelegges for ny politisk behandling (dette brevet).

Kort om de nye forholdene i saken

For detaljer vises det til det nye planinitiativet. Her gjentas de viktigste momentene mht nye forhold ved situasjonen i dag:

- **Grad av utnytting i reguleringsplan for del av samme område (H/T3) i områdeplanen:**
I reguleringsplanen for Timrehaugvegen 2 64/906 har kommunen tillatt BRA 400m² (over parkeringskjeller), noe som minst tilsvarer en grad av utnytting på 27%.
- **Forskjellsbehandling:**
Hvis kommunen fastholder at graden av utnytting for hele H/T3 ikke skal økes medfører den tillatte økte utnyttingen på Timrehaugvegen 64/906 at vår grad av utnytting blir redusert til ca. 13%, dvs mindre enn halvparten av den graden som tillates for den andre delen av H/T3. Dette vil innebære en klar forskjellsbehandling til fordel for Timrehaugvegen 2 AS.
Vi stiller spørsmål ved om denne forskjellsbehandlingen i realiteten var meningen i UPU's forrige vedtak og håper derfor dette spørsmålet kan vurderes politisk på nytt.
- **Statlige planretningslinjer og regjeringens Nasjonale forventninger:**
En så lav grad av utnytting som den mer enn 20 år gamle reguleringsplanen for Geilohovda S1 legger opp til er ikke tråd med dagens retningslinjer og forventninger.
- **Anleggsbidrag:**
Kommunen peker på behov for betydelig kapasitetsøkning for kommunal infrastruktur og at rekkefølgekrav knyttet til VA vil legges til i planen, med et anleggsbidrag på kr. 40 000 pr enhet. Dette er et krav som vi antar at også vår plan vil omfattes av. Et bidrag fra vårt planområde vil bidra til økt finansiering og reell mulighet for realisering av tiltak det er behov for.

Oppsummering

Vi ber om at saken tas opp til behandling i Utvalg for plan og utvikling, evt. Kommunestyret i Hol kommune ved første mulige anledning, det vil si utvalgsmøte 12.02.2026 og / eller Kommunestyremøtet 19.02.2026.

På vegne av Nedre Slaatta AS

Med vennlig hilsen
Structor Lillehammer AS

Tor Christensen

Vedlegg: Planinitiativ av 8.12.2026