

Hol kommune v/ kommunestyret
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Sendt per e-post til medlemmene i kommunestyret

Med kopi til: postmottak@hol.kommune.no og kine.bergan@foyen.no

Vår referanse: 20984502/2
Ansvarlig advokat: Simon Ulleland

Oslo, 17. mars 2025

OMRÅDEPLAN FOR VESTLIA – MERKNADSBREV TIL KOMMUNESTYRETS BEHANDLING AV PLANENDRING

1 INNLEDNING

Det vises til kommunestyremøtet i Hol kommune den 20. mars 2025 og sak 25/2025, hvor videre behandling av planendring for områdeplan Vestlia reiselivsområde ("**Områdeplanen**") skal vurderes. Saken gjelder avgjørelsen fra administrasjonen og Utvalg for plan og utvikling i sak 27/24 om å ikke gå videre med endret innslagstidspunkt for følgende to rekkefølgekrav i Områdeplanen:

- (i) Rekkefølgekrav om rundkjøring på fylkesvei 40 og kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang- og sykkelvei samt busslommer (samlet "**Rundkjøringen**"), endres fra første rammetillatelse til rammetillatelse for mer enn 450 enheter.
- (ii) Rekkefølgekrav om skibro over Bakkestølvegen ("**Skibroen**") endres fra første rammetillatelse til brukstillatelse for mer enn 150 enheter.

På vegne av forslagsstiller for planendringen, SkiGeilo Utvikling AS ("**SkiGeilo**"), sender Advokatfirmaet Thommessen AS herved kommentarer til kommunestyrets behandling. For å oppsummere, er det nåværende innslagstidspunktet for Rundkjøringen og Skibroen ved første rammetillatelse, ugyldig (punkt 2 og 3 nedenfor), noe som blant annet kan medføre erstatningsansvar for kommunen (punkt 4 nedenfor). At innslagstidspunktet for Rundkjøringen er ugyldig, er også lagt til grunn av Advokatfirmaet Føyen AS ("**Føyen**") i notat av 12. mars 2025. Den samme ugyldighetsbegrunnelsen gjør seg gjeldende for alle rekkefølgekrav i Områdeplanen som omfattes av planendringen.

Det er helt sentralt at Kommunestyret nå gir administrasjonen i kommunen de nødvendige fullmakter for å komme videre med planendringen, slik at Områdeplanen kan bringes i lovlig tilstand og slik at alle innslagstidspunkter til rekkefølgekrav i Områdeplanen kan vurderes basert på faglige utredninger.

2 INNSLAGSTIDSPUNKT FOR RUNDKJØRINGEN

I forbindelse med Områdeplanen er det utarbeidet en trafikkanalyse som konkluderer med at dagens kryss mellom fylkesveien og Stølsvegen har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere opp mot 50 % av Områdeplanens utbygging. Følgelig er det vanskelig å finne en begrunnelse for hvorfor innslagstidspunktet i Områdeplanen er satt til tillatelse for første enhet, fremfor 50 % av enhetene og/eller brukstillatelse. Dette tyder på at kommunen har vektlagt utbygging utover planområdet på Vestlia.

Ved utbygging av 900 enheter er det naturlig at avkjøringen fra fylkesveien via Bakkestøveien må oppgraderes, noe som også er lagt til grunn i nevnte trafikkrapport. Samlet sett tyder imidlertid Områdeplanens planmateriale på at innslagstidspunktet for rekkefølgekravet skyldes eksisterende og fremtidig utbygging i områder uten sammenheng med utbyggingen på Vestlia. Når Rundkjøringen ikke er nødvendig før utbygging av 50 % av Områdeplanen, har innslagstidspunktet for første enhet derfor ikke en relevant og nær sammenheng med utbyggingen. Etter vår vurdering er rekkefølgekravet med nåværende innslagstidspunkt ugyldig. Dette er også lagt til grunn i Føyens notat av 12. mars 2025.

3 INNSLAGSTIDSPUNKT FOR SKIBROEN

Etter vår vurdering vil hensynet til trafiksikkerhet først kreve at Skibroen er ferdig opparbeidet når enheter tas i bruk – ved brukstillatelse eller ferdigattest. Videre er det naturlig å anta at Skibroen ikke vil være nødvendig før et visst antall enheter tas i bruk, og ikke ved første enhet som vedtatt i Områdeplanen. Skibroens innslagstidspunkt, ved første enhet, er ikke nærmere begrunnet i plandokumentene til Områdeplanen, og administrasjonen har i innstillingen til kommunestyret ikke vist til utredninger som begrunner det nåværende innslagstidspunktet. Tvert imot har administrasjonen henvist til konsekvensutredningen for nærmiljø og friluftsliv fra 2019, som bare vurderer samtlige 900 enheter etter Områdeplanen og kun nevner å "sikre etablering av planskilt kryssning" som et avbøtende tiltak.

Samlet vurderer vi at selv om et rekkefølgekrav om Skibroen i seg selv trolig oppfyller nødvendighetsvilkåret, oppfyller ikke innslagstidspunktet ved første enhet og til rammetillatelse nødvendighetsvilkåret i plan- og bygningsloven. Rekkefølgekravet om Skibroen slik det foreligger er derfor ugyldig, med tilsvarende begrunnelse som for Rundkjøringen i Føyens notat.

4 ERSTATNINGSANSVAR FOR KOMMUNEN VED UGYLDIGE REKKEFØLGEKRAV

Reguleringsplaner som er helt eller delvis ugyldige kan medføre erstatningsansvar for kommunen, herunder når det er stilt krav om gjennomføring av tiltak basert på ugyldige rekkefølgekrav. Følgende betingelser må være oppfylt for at kommunen skal bli erstatningsansvarlig: Det må foreligge et ansvarsgrunnlag (skyldkrav), et økonomisk tap, og en påregnelig årsakssammenheng mellom tapet og kommunens handlinger.

Vilkåret om ansvarsgrunnlag vil som regel være oppfylt når rekkefølgekravet er ugyldig fordi kommunen har gått utenfor sitt handlingsrom, som skissert i punkt 2 og 3. Et økonomisk tap oppstår typisk når (i) tiltakshaver må dekke kostnader til gjennomføring av det ugyldige rekkefølgetiltaket, og/eller (ii) rekkefølgekravet forsinkes utbyggingen, for eksempel rentekostnader og reduserte salgs-/leieinntekter. Når dette økonomiske tapet oppstår som en konsekvens av å måtte gjennomføre det ugyldige rekkefølgekravet, vil det siste vilkåret om påregnelig årsakssammenheng være oppfylt.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thommessen AS

SIMON ULLELAND

Simon Ulleland

Advokat