



66/1101/0/0 Fritidsbolig og garasje, Geilo - Midlertidig forbud mot tiltak pbl § 13-1

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar Hol kommunestyre midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering på eiendommen gnr. 66 bnr. 1101

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

Vedlegg

- 1 66/1101/0/0 Fritidsbolig og garasje, Geilo - Foreløpig svar og forhåndsvarsel om vedtak om midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1
- 2 66/1101/0/0 Tilbakemelding til varsel om midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1
- 3 Merknadsbrev til varsel om midlertidig forbud mot tiltak - Vestlia Reiselivsområde - 11. august 2025.pdf

Saksopplysninger

Sammendrag:

Saken gjelder midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Kommunestyret godkjente områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde, vedtatt 2. september 2021. Områdeplanen er under revidering.

I påvente av revidering av Områdeplanen er det nødvendig å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak, i påvente av ny regulering i hele planområdet. Rekkefølgekravene i Områdeplanen må revideres før flere byggesøknader som omfattes av Områdeplanen innvilges, for å sikre at nødvendige tiltak blir etablert, eventuelt sikret etablert.

Kommunen har etter at planarbeidet ble varslet, mottatt søknad om oppføring av fritidsbolig og garasje på gnr. 66 bnr. 1101. Den korte beskrivelsen av tiltaket i søknadsskjemaet er:

«Oppføring av ny fritidsbolig med integrert garasje.»

Tiltaksforbud ble varslet til grunneier av gnr. 66 bnr. 1101 24. juli 2025. Det er nødvendig at kommunestyret vedtar et midlertidig tiltaksforbud på gnr. 66 bnr. 1101 i denne saken, samtidig som kommunen går i gang med å varsle og vedta et generelt midlertidig tiltaksforbud for hele Områdeplanen.

Sakens bakgrunn

Kommunestyret vedtok områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde 2. september 2021. Områdeplanen inneholder rekkefølgekrav knyttet til etablering av teknisk infrastruktur.

I forbindelse med forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale mellom kommunen og SkiGeilo Utvikling AS, ble det stilt spørsmål rundt hvilke VA-tiltak som var nødvendige å opparbeide ved utbygging innenfor planområdet. For å avklare dette, ble det inngått en

prosjekteringsavtale mellom kommunen og SkiGeilo Utvikling om engasjering av Asplan Viak AS. Formålet var blant annet at Asplan Viak skulle utarbeide kostnadsestimater av VA-tiltakene i Områdeplanen, samt vurdere tidspunkt og omfang for gjennomføring, I tillegg til dette har det vært dialog mellom kommunen, SkiGeilo Utvikling AS og fylkeskommunen om rundkjøringen i Bakkestølvegen, og hvilket tidspunkt det er nødvendig å etablere den.

Planinitiativ ble levert til kommunen 15.01.2025. Det ble varslet oppstart 30.04.2025 med innspillsfrist 11.06.2025. Kommunen mottok forslag til endringer av rekkefølgebestemmelsene 17. 07.2025. Kommunen har ikke mottatt et formelt planforslag per 21.08.2025.

Revidering av Områdereguleringen er igangsatt. Hensikten med planrevisjonen er blant annet å gjennomgå reguleringsbestemmelsene, og sikre at infrastruktur blir opparbeidet til nødvendig tidspunkt. Det er også varslet andre endringer i forbindelse med revideringen, blant annet å vurdere etablering av ny atkomst til Økle via Uthuslåtta, vurdere endring av utnyttingsgrad for Vestlia Resort fra 40 til 60 % BYA og innarbeide 3 eldre reguleringsplaner i områdeplanen.

I påvente av revidering av Områdeplanen er det nødvendig å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering for hele planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Når tiltaksforbudet er klart, bør det følgelig gjelde for hele Områdeplanen. Tiltaksforbud må imidlertid først varsles til alle grunneiere i planområdet, jf. pbl 13-1 andre ledd.

Tiltaksforbud ble varslet for eiendommen gnr. 66 bnr. 1101 i Hol kommune, foranlediget av ettrinnssøknad for etablering av fritidsbolig med integrert garasje.

Rådmannen vurderer at det er behov for å behandle revideringen av Områdeplanen, før nye byggesøknader kan behandles. Dette for å sikre at alle nødvendig infrastruktur blir opparbeidet, og at det ikke gjennomføres byggetiltak i området som kan vanskeliggjøre planarbeidet og motvirke gjennomføringen av formålet med planen, herunder i hvilken rekkefølge tiltak skal opparbeides.

Det er følgelig nødvendig at kommunestyret vedtar et midlertidig tiltaksforbud på gnr. 66 bnr. 1101 i denne saken, samtidig som kommunen går i gang med å utarbeide et generelt midlertidig tiltaksforbud i hele Områdeplanen i påvente av planrevisjon.

Avgrensning

For inneværende vedtak gjelder det midlertidige tiltaksforbudet kun eiendommen med gnr. 66 bnr. 1101, i Hol kommune.

For sammenhengens skyld orienteres det om at administrasjonen arbeider med et varsel om midlertidig tiltaksforbud for hele Områdeplanen. Et vedtak for hele planområdet vil måtte behandles senere.

Varsel og merknader om midlertidig tiltaksforbud

Kommunen varslet eier av eiendommen med gnr. 66 bnr. 1101 om midlertidig forbud mot tiltak 24. juli 2025, foranlediget av søknad av 5. mai 2025, supplert 16. mai 2025 og 7. juni 2025. Advokat Simon Ulleland besvarte varselet med merknader 11. august 2025.

For sammenhengens skyld bemerkes det at merknadene er inngitt på vegne av både Geilo 825 AS for eiendommen gnr. 66 bnr. 1101, og Geilo 771 AS for eiendommen gnr. 66 bnr. 808. Denne saken gjelder imidlertid kun eiendommen gnr. 66 bnr. 1101.

Grunneier har i hovedtrekk bemerket

Grunneier er uenig i at det foreligger rettslig grunnlag for å vedta et bygge- og deleforbud slik det er varslet, fordi forbudet må være begrunnet i at tiltakene kan vanskeliggjøre planarbeidet og fordi saksbehandlingsfristen er utløpt. I tillegg fremstår et bygge og deleforbud som en lite gjennomtenkt og ressursløsende prosess.

Rådmannens kommentar:

Kommunen har hjemmel i pbl. § 13-1 til å vedta tiltaksforbud. Dersom kommunen finner at et område bør undergis ny planlegging kan den bestemme at «oppretting og endring av eiendom», eller «tiltak etter § 1-6» og «andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet», ikke kan settes i verk før planspørsmålet er avgjort. Vilåårene er alternative. Det er ikke et vilkår for å nedlegge tiltaksforbud at «tiltak etter § 1-6» må vanskeliggjøre planarbeidet. I forarbeidene er dette klart forutsatt, se Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 107 og s. 133. Videre er forutsetningen eksplisitt uttalt i forarbeidet til den tilsvarende regelen i plan- og bygningsloven av 1985 som er innholdsmessig videreført til dagens lov, se henholdsvis Ot.prp.nr.56 (1984-1985) s. 127-128 og Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 133 og s. 238.

Uansett vil tiltak innenfor Områdereguleringen vanskeliggjøre planarbeidet, fordi arbeidet med revisjon av Områdereguleringen er igangsatt.

Saksbehandlingsfristen er ikke utløpt. Tiltaket på gnr. 66, bnr. 1101 omfattes ikke av regelen for kortere saksbehandlingsfrist i pbl. § 21-7 andre ledd. Fristen på 3 uker gjelder kun for behandling av ettrinnsøknad som kommunen ikke har hjemmel til å avslå, det vil si der det omsøkte tiltaket er fullt ut samsvar med lovverk og reguleringsplan uten behov for dispensasjon. Rådmannen deler ikke søkers oppfatning av at alle rekkefølgekravene i Områdeplanen er ugyldige, og påpeker i tillegg at det ikke er søkt om dispensasjon fra plikt til opparbeidelse av avløp og atkomst etter pbl. § 18-1 og kapittel 27. I denne saken kan kommunen f.eks. avslå søknaden eller kreve en eventuell dispensasjon fra plikt til å etablere avløp og lovlig atkomst fordi dette må foreligge «før [...] oppføring av bygning blir godkjent», jf. pbl. § 27-2 og § 27-4.

Endelig er et tiltaksforbud nødvendig for å sikre at alle tiltak skal bidra til oppfyllelse av reviderte rekkefølgekrav som vil bli stilt i revidert Områderegulering. Det er avgjørende at kommunen i forkant av nye byggetillatelser har fått avklart hvilke tiltak som må gjennomføres på hvilket tidspunkt. Dette arbeidet pågår, og kommunen mottok forslag til reviderte rekkefølgebestemmelser i juli 2025.

Forhold til overordnet plan

Ikke relevant

Miljøkonsekvenser

Ikke relevant

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen

Vurdering

Vestlia reiselivsområde har gjennomgått en langvarig planleggingsprosess helt siden oppstart i 2012. Kommunestyret vedtok Områdeplanen den 2. september 2021. Områdeplanen legger i dag til rette for videre utvikling av Vestlia.

I bestemmelsene til Områdeplanen punkt 7 er det inntatt rekkefølgekrav i medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Rekkefølgekravene slår fast en særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et Vestlia ikke kan finne sted før rekkefølgekravene er oppfylt. For eksempel kan kommunen avslå søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før «ny hovedledning fra Geilo nye vannverk til nytt eller utvidet høydebasseng i Vestlia for forbruksvann og slokkevann» er bygget og satt i drift, jf. punkt 7.2 h). Lignende rekkefølgekrav knyttet til etablering av veier, vann og avløp er oppstilt punkt 7.2 a) til q).

Geilo Holding AS har i brev av 22. juli 2025 til fremsatt krav om erstatning på MNOK 50-100 for påståtte ugyldige rekkefølgekrav. Det er vist til at Områdeplanens bestemmelser § 7.2 bokstav a), b), f), g), h) i), j), k), l), m), n) og o) er ugyldige. Det varslede kravet er i utgangspunktet uten betydning for planrevisjonen. Samtidig har kommunen et klart behov for å gjennomgå og vurdere de konkrete forslag til nye rekkefølgebestemmelser som ble oversendt 17. juli 2025. Forslagene er omfattende, og det er behov for en faglig og grundig gjennomgang innholdet og konsekvensene av det som er foreslått.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det er behov for vurderinger av forslag til revidert Områdeplan, uten risiko for vanskeliggjøring og forskuttering av planarbeidet. Det er av den grunn nødvendig å vedta et midlertidig tiltaksforbud, jf. pbl. § 13-1.

Tiltak som er omfattet av forbudet

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for absolutt alle former for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, også tiltak som ikke er søknadspliktige.

Kommunen kan vurdere behov for unntak fra tiltaksforbudet for mindre tiltak når det blir innført tiltaksforbud for alle eiendommer som omfattes av Områdeplanen.

Varighet og arbeid med ny plan

Det følger av pbl. § 13-2 at dersom planspørsmålet ikke er endelig avgjort senest fire år etter at forbudet er nedlagt, så faller forbudet bort. Forbudet kan i særlige tilfeller forlenges, jf. pbl. § 13-2 og § 13-3.

Revidering av Områdereguleringen er igangsatt. Hensikten med planrevisjonen er blant annet å gjennomgå reguleringsbestemmelsene, og sikre at infrastruktur blir opparbeidet til nødvendig tidspunkt. Det er uklart hvor lang tid arbeidet vil ta, da dette blant annet avhenger av vurderinger fra de ulike faginstanser. Planavdelingen vil prioritere dette arbeidet fremover og målet er at varigheten på forbudet skal bli så kort som mulig.