

Fra: Sturla Fjose[stfjos@gmail.com]

Mottatt: 11.06.2026 13:34:34

Til: Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no]

Tittel: Innspill til kommuneplanens arealdel – 3. gangs høring Saksnummer: 2025/2590

You don't often get email from stfjos@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Jeg viser til mitt innspill ved 2. gangs offentlig ettersyn (Jpost 114) og til kommunens vurdering, der rådmannen konkluderer med at det ikke foreligger nye opplysninger som tilsier omgjøring av vurderingene i sak 11/23. Jeg mener denne konklusjonen ikke er holdbar. Siden sak 11/23 har det skjedd vesentlige endringer i faktum som kommunen ikke har vurdert.

1. Ny og ansvarlig aktør er etablert

Hallingskarvet Fjellgrend AS ble tvangsavviklet og oppløst i mai 2025 etter år med mislighold overfor hytteeiere, grunneiere og kommune. Hallingskarvet 2025 AS er nå etablert med uttrykkelig formål om å rydde opp og ferdigstille de regulerte byggeområdene. Dette er en vesentlig ny faktaopplysning som ikke forelå ved sak 11/23. Den praktiske hindringen for forsvarlig utvikling — en uredelig aktør — er dermed ryddet av veien. Kommunen bør vurdere om dette endrer grunnlaget for de tidligere vurderingene.

2. Infrastruktur er oppgradert under forutsetning av full utbygging

Krysset med fylkesveg 50 er ombygget i samsvar med rekkefølgekravet i reguleringsplanen — et tiltak som ble dimensjonert og gjennomført under forutsetning av det samlede utbyggingsvolumet som planen la opp til. Å drastisk redusere byggeområdene etter at denne investeringen er gjennomført er ikke bare urimelig overfor grunneiere og hytteeiere — det representerer også sløsing med offentlige midler og svekker kommunens troverdighet som planmyndighet.

3. Vannforsyningen er underkapasitert og krever flere bidragsyttere

Eksisterende vannverk er dimensjonert for 48 hytter, men forsyner nå 93 tilknyttede enheter. Nødvendige oppgraderinger og kapasitetsutvidelser må finansieres av hytteeierne i fellesskap. Færre tomter betyr høyere kostnader per enhet for eksisterende eiere — en direkte økonomisk konsekvens av kommunens planvalg som ikke er utredet.

4. Planusikkerheten har allerede ført til verdifall og stagnasjon

Den langvarige usikkerheten om planstatus i Sudndalen har fått målbare konsekvenser i eiendomsmarkedet. Omsetningen av hytter og tomter i området er svært lav, og salg tar uforholdsmessig lang tid sammenlignet med tilsvarende områder. Dette er et klart markedssignal om at kjøpere priser inn risikoen ved uavklart planstatus. Hytteeiere som har investert i tillit til kommunens reguleringsvedtak fra 2011 og 2014, opplever nå et reelt, om enn vanskelig kvantifiserbart, tap i eiendomsverdi som en direkte følge av planprosessen. Kommunen bør ta inn over seg at dette er en konsekvens av egne planvalg, og at fortsatt uavklarhet forsterker skaden.

5. Begrunnelsene for å ta ut arealene er ikke proporsjonale

Verken skredfare, INON-hensyn eller villrein ble ansett som uoverkommelige hindre da reguleringsplanen ble vedtatt i 2011 — etter formell innsigelsesprosess med de samme statlige myndighetene. Innsigelsene ble trukket etter justeringer, og planen ble vedtatt. Det er ikke dokumentert vesentlig ny kunnskap om disse forholdene lokalt i Sudndalen siden den gang. Structor Lillehammer AS har i sitt innspill redegjort teknisk grundig for dette, og jeg slutter meg til denne argumentasjonen. Å bruke de samme forholdene som begrunnelse for å fravike et rettskraftig planvedtak — uten ny kunnskap — fremstår ikke som faglig holdbart.

6. Planforslaget er i strid med nasjonale forventninger til planlegging

Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 slår fast at «*potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder*». Sudndalen er nettopp et slikt eksisterende område, med etablert infrastruktur for veg, vann og avløp, og med et alpinanlegg som ankerpunkt. Å ta ut dette områdets gjenværende regulerte arealer mens nye og større utbyggingsprosjekter på Geilo videreføres, er vanskelig å forene med dette nasjonale prinsippet.

7. Forskjellsbehandling av østre og vestre dalføre

Geilo-siden videreføres med betydelige utbyggingsarealer, mens Sudndalen i østre dalføre systematisk nedprioriteres. Dette har distriktpolitiske konsekvenser som ikke er tilstrekkelig vurdert. Et levende Sudndalen — med skisenter, arbeidsplasser, handel og hytteiere — er en verdi for hele kommunen, og ikke bare for de direkte berørte. Kommunens egne mål om levende lokalsamfunn og desentralisert bosetting bør veie tungt her.

8. Forvaltningsrettslig forutsigbarhet

Store deler av området ble solgt og utbygd under forutsetning av reguleringsplanen fra 2011. Kjøpere og investorer har innrettet seg etter kommunens egne vedtak. Å endre dette uten at det har skjedd vesentlige endringer i faktum eller kunnskap, er i strid med det grunnleggende forvaltningsrettslige prinsippet om beskyttet forventning. Det bør også bemerkes at kommunen potensielt eksponerer seg for erstatningskrav fra tomteeiere som har mistet byggeretten på fradelte og solgte tomter.

Oppfordring

Jeg ber kommuneplanutvalget foreta en selvstendig politisk vurdering av om de ovennevnte, nye og endrede forutsetningene gir grunnlag for å gjeninnføre de regulerte byggeområdene i Sudndalen i tråd med reguleringsplanen fra 2011 — eventuelt med de justeringer som måtte være nødvendige for å ivareta legitime hensyn til skred, INON og villrein gjennom detaljreguleringsplan. En slik tilnærming vil være i tråd med reguleringsplanens egne bestemmelser om plankrav, og vil gi kommunen full mulighet til å vurdere disse forholdene konkret ved fremtidig utbygging.

Med vennlig hilsen Sturla Selvik Fjose, Nonsstølbakken 76, Sudndalen stfjos@gmail.com | 979 72 880