

**66/668 Fritidsbolig, Tjødnlie 315, Geilo, Klage på Ett-trinns tillatelse**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 20.05.2025 foreligger nye opplysninger som gir grunnlag for å endre vedtaket i sak 2025/01788-3, datert den 30.04.2025. Klagen sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Kommunen beslutter med dette at vedtak med saksnummer 274/25, datert 30.04.25, vår referanse 2025/1788-3, ikke gis utsatt iverksetting inntil klagebehandlingen er endelig, jf. § 42. Begrunnelsen er at en eventuell igangsetting og gjennomføring av tiltak som er tillatt ved vedtak 30.04 i utgangspunktet er vurdert å være i tråd med planbestemmelser.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus dersom klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

- 1 66/668 Fritidsbolig, Tjødnlie 315, Geilo, Ett-trinns tillatelse
- 2 D1-4 Situasjonstegninger R3 Oehme 2025-03-11
- 3 T-25008.R4.Oehme
- 4 Gnr. 66 bnr. 668 - Tjødnlie 315 - klage på vedtak.pdf
- 5 Sak 2025-1788 Tjødnlie 315 - uttalelse til klage på vedtak 2025-05-28.pdf
- 6 Tjødnlie 315 - supplering - klage.pdf
- 7 Bilder
- 8 668 nyekoter.pdf
- 9 668 gamlekoter.pdf

- 10 Svar nabomerknad Tor Rønhovde og Irene Jarland
- 11 Svar nabomerknad Anders Nordenson og Ellen Hodne
- 12 Svar nabomerknad Anders Myklebust

Saksopplysninger

Søknad om tillatelse i ett trinn (for oppføring av ny fritidsbolig) ble mottatt 27.03.2025.

Kort beskrivelse av tiltaket: Ny fritidsbolig på 195 m² BYA med mønehøyde 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Tomten er tidligere utsprengt (for byggetiltak som ble igangsatt i 2007 men som den gang ikke ble realisert). Opprinnelig terreng er derfor rekonstruert av ansvarlig søker.

Ett-trinns tillatelse for tiltaket ble gitt 30.04.2025 (delegert behandling).

Ett-trinns tillatelse ble påklaget av A/Stab AS i klage datert og mottatt den 20.05.2025. Klagen ble supplert med brev datert 27.06.2025 og epost datert 08.10.2025.

I tilleggsmerknader til klage på vedtak om byggetillatelse mottatt 27.06.2025 fastholder klager at opprinnelig terreng i denne saken er eksisterende terreng, slik det ble godkjent endret i 2007 og fremstår i dag. Opprinnelig terreng kan ikke gjenskapes 18 år etter terrenget er godkjent og faktisk endret.

I epost datert 08.10.2025 framlegges det en analyse om sol/skyggeforhold rundt eiendommen gbnr. 66/668.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende plan er: Bebyggelsesplan for Geilo Fjellandsby for felt 7, 9, 10 og 20 vedtatt i sak THU-51/03, endret i THU-196/04 og THU-78/06.

Eiendommen er regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse der følgende bestemmelser legges til grunn ved behandling av byggesøknader:

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Generelt

På hver tomt kan det bygges ett frittliggende fritidshus (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, anneks, stabbur, bod, uthus m.m.

Ved utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som levevegetasjon bebyggelsen i mellom, og mellom bebyggelsen og veiene. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal der det er mulig bevares.

Skjæringshøyde settes til maks 2 m over opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling settes til 60/40.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur.

Bebyggelsen skal fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding. Hovedhytta og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer.

Til takteking skal det brukes naturtorv. Til mellombygg og mindre tilhørende bygninger eller bygningsdeler tillates også tre- eller skifertak.

Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

Det tillates ikke at det settes opp utvendige antenner

Det tillates ikke at det settes opp flaggstenger.

Det kan foretas mindre justeringer av tomtegrensene for å tilpasse tomtene til terrenget.

Bebyggelsen innen planområdene skal ha saltak mellom 25 og 35 grader.

På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:

- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 meter.*
- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.*

bygningdeler tillates også tre- eller skifertak.

Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

3.3 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden. % BYA og maksimal tillatt mønehøyde for tomtene framgår av tabellene.

Dersom hovedbygning overskrider arealgrensen som er fastsatt jfr. tabell "Største bygningskropp" skal den brytes opp i flere bygningskropper ved forskyvning horisontalt eller vertikalt.

Tillatt mønehøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå: jfr. Miljøverndepartementets veileder 1205 "Grad av utnyttning" fra 1997. Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.

3.4 Utomhusplan

Før ferdigattest kan utstedes må hver tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger.

Utomhusplan skal leveres for hver tomt eller hytteenhet og ikke for feltet som helhet. Utomhusplanen skal ligge ved byggesøknaden og vil være en del av denne.

3.5 Bygningsplassering

Bebyggelsens plassering er markert med et punkt på plankartet. Punktet tilsvarer et avmerket innmålt punkt i terrenget. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at punktet blir liggendes innenfor hyttas yttervegger. Koordinater for plasseringspunktene framgår av tilhørende tabell.

Bygningssymbolene på plankartet angir anbefalt hovedmøneretning for hovedbygning på den enkelte tomt.

Miljøkonsekvenser

For kommunen ingen kjente konsekvenser

Økonomiske konsekvenser

For kommunen ingen kjente konsekvenser

Vurdering

Klagen er mottatt innen fristen og skal etter fvl. §§ 28 og 29 behandles.

Klager A/stab klager på vegne av tre naboeiendommer, Tor Rønhovde, eier av naboeiendom gnr. 66 bnr. 669, Anders Myklebust, eier av naboeiendom gnr. 66 bnr. 667 og Anders Nordenson og Ellen Hodne, eiere av gnr. 66 bnr. 671.

Klager har bedt om oppsettende virkning 20.mai og 27.juni. Kommunen skal avgjøre dette «snarest mulig» etter forvaltningslovens § 42. Kommunen beklager på det sterkeste at vurderingen ikke har vært gjort før ved denne klagebehandlingen. Når det er gitt byggetillatelse er en klage i utgangspunktet ikke til hinder for at det settes i gang bygging etter tillatelsen/vedtaket er påklaget.

Formålet med § 42 er å hindre at gjennomføringen av vedtaket fører til skade eller tap. Klager vil normalt finne det urimelig at tiltakshaver kan iverksette et tiltak mens klagen er til behandling. På den annen side vil det være uheldig for tiltakshaver at en klage skal stoppe prosessen når kommunen har gitt tiltakshaver tillatelse.

Et vedtak om oppsettende virkning kan imidlertid spare tiltakshaver for tap hvis tillatelsen blir omgjort av klageinstans etter at tiltaket er oppført.

Kommunen beslutter med dette at vedtak med saksnummer 274/25, datert 30.04.25, vår referanse 2025/1788-3, ikke gis utsatt iverksetting inntil klagebehandlingen er endelig, jf. § 42. Begrunnelsen er at en eventuell igangsetting og gjennomføring av tiltak som er tillatt ved vedtak 30.04 i utgangspunktet er vurdert å være i tråd med planbestemmelser.

Vi gjør likevel oppmerksom på at iverksetting av tiltak mens klagen behandles vil foregå for tiltakshavers egen risiko inntil klagers anførsler er endelig klagebehandlet.

En beslutning etter § 42 er prosessledende og kan følgelig ikke påklages, jf. fvl. § 28.

Klagegrunner kommenteres enkeltvis.

Bebyggelsesplan §§ 3.1, 3.3 jf. 4.4.

Klager mener eksisterende terreng (nåværende terreng) må legges til grunn ved behandling av søknaden. Hol kommune er ikke enig i dette og mener at det opprinnelige terrenget (før uavsluttet byggesak i 2007) må legges til grunn ved behandling av søknaden. Dette begrunnes med at bebyggelsesplan med bestemmelser og plankart (vedtatt i 2003, sist revidert i 2006) har rettsvirkning. Det å skulle prosjektere en ny fritidsbolig ut fra terrenget i en 18 år gammel «byggegrop» vil ikke være i tråd med reguleringsplanens kart og bestemmelser.

Iht. gjeldende bebyggelsesplan punkt 3.3 står det: *Dersom hovedbygning overskrider arealgrensen som er fastsatt jfr. tabell "Største bygningskropp" skal den brytes opp i flere bygningskropper ved forskyvning horisontalt eller vertikalt.* Bygget er tilpasset bebyggelsesplanen slik at det oppfyller dette kravet. % BYA kan da være 13,8 % av tomt som for denne tomten blir 195,0 m² BYA (tomta er 1413,2 m²). Kommunen mener omsøkt tiltak er i tråd med bebyggelsesplanens bestemmelser om utnytting (195 m² BYA).

Når det gjelder bebyggelsesplanens bestemmelse om forhold mellom skjæring/fylling som skal settes 60/40 så mener klager mener at skjæringshøyde må ta utgangspunkt i eksisterende terreng (dagens byggegrop). Hol kommune mener dette ikke er korrekt og at opprinnelig terreng må legges til grunn, dette på grunn av reguleringens rettsvirkning.

Figur 3: Prinsippskisse for forholdsbestemmelse (skjæring 60 % vs fylling 40 %) som klager viser til ikke korrekt. Skjæringshøyde vises korrekt (målt i lodd fra skjæringstopp til bunn) men når det gjelder fylling (også kalt skjæringshøyde) så er denne målt fra fyllingstopp til fyllingsfot. Dette er ikke korrekt, fyllingshøyde skal også måles loddrett i fyllingen (fra nytt terreng til opprinnelig terreng).

Måling av skjæringshøyder og fyllingshøyder skjer i dag etter den samme som metode benyttet i 2007.

Mønehøgde skal måles fra gjennomsnittlig planert ferdig terreng.

Bebyggelsesplan § 3.1

En ark er et utbygg med saltak ut fra bygningens skråtak. Fronten er gjerne i liv med fasadelivet, med eller uten gjennomløpende gesims foran. Når man bygger et takopplett eller takoppløft betyr det at man kun løfter en del av taket. For eksempel kan man løfte opp en mindre del i midten av taket. Man kan også justere vinkelen på hele taket ved å heve sidene nederst på et skråtak uten å heve det høyeste punktet på taket.

Etter kommunens syn har prosjektert bygning hverken arker eller takoppløft, bygningen er sammensatt av flere bygningskropper med ulike møneretninger.

Bebyggelsesplan § 2.2 (§ 2.4 omhandler inngjerding)

Ved utbyggingen sier bebyggelsesplanen at nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner ivaretas.

Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

På den omsøkte eiendommen er svært lite bevart av opprinnelig terreng, vegetasjon eller landskapselementer. Situasjonsplan og perspektivillustrasjoner viser byggets plassering, vegarealer og fyllingers utstrekning/utforming. Kommunen har funnet dette tilstrekkelig.

Bebyggelsesplan § 3.4

3.4 har krav om utomhusplan som skal vise opparbeidelse av utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal inneholde snitt-tegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger. I kommunens saksbehandling har det vært vurdert at vedlegg D1-4 slik at det avgjørende i byggesaksbehandlingen ikke er hvorvidt søker sender inn et vedlegg som betegnes som «utomhusplan». Det viktigste må være at de forholdene som er nødvendig å synliggjøre i en byggesak kommer frem på en hensiktsmessig og tydelig måte. Dette vurderer kommunen at vedlegg D1-4 Situasjonstegninger oppfyller som også har perspektivtegninger i 3D som viser tiltakets plassering i terrenget.

Bebyggelsesplan § 2.1 jf. KPA § 1.4

I henhold til bebyggelsesplanen kan det ikke gis igangsettelsestillatelse for nye bygninger i planområdet før kryss til rv. 40 er opparbeidet i henhold til overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.

Den nye avkjøringen som er bygget er ikke i tråd med reguleringsplanen fra 2002 men er godkjent av vegstyremakt (statens vegvesen/Buskerud fylkeskommune) som ny avkjøring for utbygging av Kikut fjellandsby.

Rekkefølgekrav angående bygging av ny avkjøring fra fylkesveg 40 er å anse som oppfylt selv om avkjøringens plassering ble endret, dette skjedde før største delen av bebyggelsen i Kikut fjellandsby er igangsatt.

Også skibru og støyvoller er endret i forhold til regulert plassering.

Saksbehandlingsfeil/gyldighet av vedtak

Klager hevder at vedtaket er ugyldig og må oppheves jf. fvl. § 33.

Kommunen har lagt til grunn søkers opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. pbl. § 21-4. I opprinnelig tillatelse har kommunen vist til at søker har redegjort for merknadene som er kommet inn. Det burde vært presisert i vedtaket at kommunen tilsluttet seg søkers vurderinger av merknadene. Når dette ikke begrunnet særskilt i vedtaket, blir spørsmålet om dette er en saksbehandlingsfeil som har virket inn på vedtakets innhold.

Etter forvaltningslovens § 24 første ledd skal i utgangspunktet enkeltvedtak begrunnes samtidig med at vedtaket treffes. Begrunnelsens innhold er nærmere regulert i § 25, som forenklet sagt innebærer en balansegang mellom partenes og berørtes behov for å forstå grunnlaget vedtaket er fattet på opp mot effektivitetshensyn hos forvaltningen, som naturligvis avhenger av hvilket rettsområde man

befinner seg på og for eksempel «sakshistorikken». I svært mange tillatelser som gis etter plan- og bygningsloven vil ikke vedtaket inneholde samtlige vurderinger med tilhørende begrunnelser opp mot gjeldende bestemmelser i lov, forskrift og plan fordi disse implisitt må forstås som vurdert som oppfylt når kommunen gir tillatelse. Samtidig vil en begrunnelse i flere tilfeller være en forutsetning for at parten (først og fremst tiltakshaver), men også eventuelt naboer som berøres av vedtaket og for eksempel har rettslig klageinteresse, skal kunne forstå hvorfor vedtaket har blitt som det ble og hva kommunen har vektlagt i saken.

I opprinnelig vedtak er begrunnelsen og vurderingene gjort opp mot nabomerknader og søkers tilsvare begrenset. Kommunen vurderer derfor at den manglende begrunnelsen og henvisning til kommunen vurderinger som en saksbehandlingsfeil. Kommunen må følgelig ta stilling til vedtaket er gyldig, fordi feilen ikke har vært bestemmende for vedtaket innhold jf. fvl. § 41.

Selv om det har skjedd feil i saksbehandlingen, betyr ikke det nødvendigvis at vedtaket er ugyldig – så lenge innholdet i vedtaket er riktig. Bestemmelsens ordlyd sier heller ikke at alle vedtak med saksbehandlingsfeil automatisk er ugyldige. Formålet med saksbehandlingsregler er å sikre riktige avgjørelser.

Er begrunnelsen mangelfull etter fvl. § 25 vil det måtte gjøres en sannsynlighetsvurdering etter § 41. For at et vedtak skal kunne kjennes ugyldig, trenger man ikke bevise at feilen faktisk har påvirket resultatet, eller at det er mest sannsynlig at den har gjort det. Det holder at det finnes en viss mulighet – selv en fjern en – for at feilen kan ha hatt betydning. Dette er slått fast i rettspraksis, blant annet i Rt. 2009 s. 661 og Rt. 2015 s. 1388. Terskelen er altså ganske lav. Men hvis det ikke finnes noen reell mulighet for at feilen har påvirket utfallet, blir vedtaket likevel stående, jf. HR-2017-2247-A.

Hvis begrunnelsen for vedtaket er mangelfull etter forvaltningsloven § 25, må man vurdere om det er en viss sjanse for at dette kan ha påvirket innholdet. Kommunen viser til at den manglende begrunnelsen i denne saken vurderes til å ikke ha hatt innvirkning i saken. Dette fordi at kommunen tilsluttet seg søkers vurdering av nabomerknadene, selv om kommunen tar selvkritikk for at dette ikke var nærmere beskrevet i første omgang. En svak begrunnelse har i denne saken ikke sammenheng med at det finnes andre feil – fordi viktige forhold vurdert godt nok. Det er ikke lagt vekt på irrelevante momenter.

Kommunen viser til at parten kan be om ytterligere begrunnelse etter at vedtak er truffet innen 3 uker etter at vedtak er fattet, jf. § 24 andre ledd. Det er noe uklart om «part» i bestemmelsen begrenser seg til partsbegrepet i § 2 e., slik at naboer ikke nødvendigvis omfattes av avgjørelse som «saken ellers direkte gjelder». Når en nabo er underrettet om et vedtak i forbindelse med tidligere nabomerknader i en sak, vil det i mange tilfeller foreligge rettslig klageinteresse, slik at det kan anføres at også nabo vil være omfattet av «saken ellers direkte gjelder» og kan få ytterligere begrunnelse etter § 24.

Kommunen vurderer derfor at den manglende begrunnelsen er en saksbehandlingsfeil som ikke har vært bestemmende for vedtakets innhold jf. fvl. § 41. Vedtaket er gyldig. Det vises ellers til redegjørelsen i denne klagebehandlingen rundt planbestemmelsene som klager har vist til og dette vurderes å reparere den opprinnelige feilen i vedtaket.

Klagers anførsel om at vedtaket er ugyldig og skal oppheves har dermed ikke ført frem.