

Hol kommune v/plan- og byggesak
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Sendes per e-post til postmottak@hol.kommune.no

Nesttun, 20.05.2025

Vår ref: 103406

Deres ref: 2025/1788-3

KLAGE PÅ VEDTAK OM BYGGETILLATELSE

Eiendom:	Gnr. 66 bnr. 668
Tiltakets adresse:	Tjødnlie 315, 3580 Geilo.
Tiltakets art:	Klage på innvilget byggetillatelse pbl. § 20-1 jf. § 21-4
Klager/naboer:	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.

1. Innledning

Vi viser til vedtak dat. 30.04.2025 hvor Hol kommune utsteder ett-trinns tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 66 bnr. 668. Klager inngav nabomerknader til tiltaket, men merknadene er ikke hensyntatt eller vurdert av kommunen. Klager mener at vedtaket lider av både prosessuelle og materielle feil, og må oppheves. A/STAB bistår klager i saken, og klagen er med dette rettidig innsendt.

Som klagegrunner vises det særlig til at klagers merknader ikke er vurdert i saken, samt at reguleringsplanens bestemmelser ikke er tilstrekkelig vurdert. Etter klagers syn hjemler planbestemmelsene ikke omsøkt tiltak. Saken er også beheftet med flere saksbehandlingsfeil, jf. bla. forvaltningsloven §§ 17 og 25.

Klager mener følgelig vedtaket er ugyldig og må oppheves, jf. fvl. § 33.

Klager mener også klagen må gis oppsettende virkning slik at tiltaket ikke kan utføres før klagen er endelig behandlet jf. fvl. § 42.

Nærmere redegjørelse for saken følger under.

2. Bakgrunn for sak

Vi antar at kommunen er kjent med bakgrunn for saken, men vil særlig vise til følgende:

Det ble allerede i 2007 omsøkt fritidsbolig på eiendommen gbr. 66/668. Det ble, tross nabomerknader, gitt byggetillatelse på tomten. Arbeidene ble igangsatt, med bla. terrenginngrep og støpt plate. Byggetillatelsen ble den gang påklaget under henvisning til at planbestemmelsene ikke hjemlet det omsøkte tiltaket. Saken ble – etter det vi kjenner til – ikke endelig behandlet hos klageinstans, og spørsmålet om tolkning av planbestemmelsene er dermed ikke endelig avgjort. Selve bygningskroppen ble ikke satt opp, og eiendommen har fra 2007 stått brakk med planert tomt og støpt plate.

Den 27.03.2025 ble det igjen søkt om tillatelse i ett trinn til oppføring av fritidsbolig. I søknaden oppgis tiltakets størrelse til 195 m2 BYA med mønehøyde 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ansvarlig søker skriver i søknaden at tomten tidligere er «utgravd og opprinnelig terreng er gjenskapt», og viser til egne beregninger av gjennomsnittlig nytt planert terreng.

Det inngis flere nabomerknader til varslet tiltak, bla. fra klager som er de nærmeste naboeiendommer med gbr. 66/669, 66/661 og 66/667. I merknadene pekes det særlig på at tiltaket strider med planbestemmelser om forholdet mellom skjæring/fylling (§ 3.1) sammenholdt med § 4.4 om maksimalt tillatt mønehøyde 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ansvarlig søker mener på sin side at tiltaket er i tråd med bestemmelsene, og viser til at «eksisterende terreng» ikke tilsvarer «dagens utgravde terreng», samt at opprinnelig terreng «gjenkapes» i deres illustrasjonsmaterieill. Ved å benytte denne beregningsmetoden vil tiltaket etter søkers syn ikke stride mot planbestemmelser.

Kommunen gav tillatelse til tiltaket den 30.04.2025. Vedtaket hjemles i pbl. §§ 20-1 og 21-4, men er uten nærmere begrunnelse eller redegjørelse for de forhold som påpekes i nabomerknadene.

Klager mener at tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Videre mener klager at det foreligger en rekke prosessuelle og materielle feil, som medfører ugyldighet og omgjøringsplikt etter fvl. § 33.

3. Klagegrunner

3.1 Materielle feil

Klager mener vedtaket av den 30.04.2025 er beheftet med materielle feil som medfører at vedtaket er ugyldig og må omgjøres.

- **Bebyggelsesplan bestemmelser §§ 3.1, 3.3 jf. 4.4.**

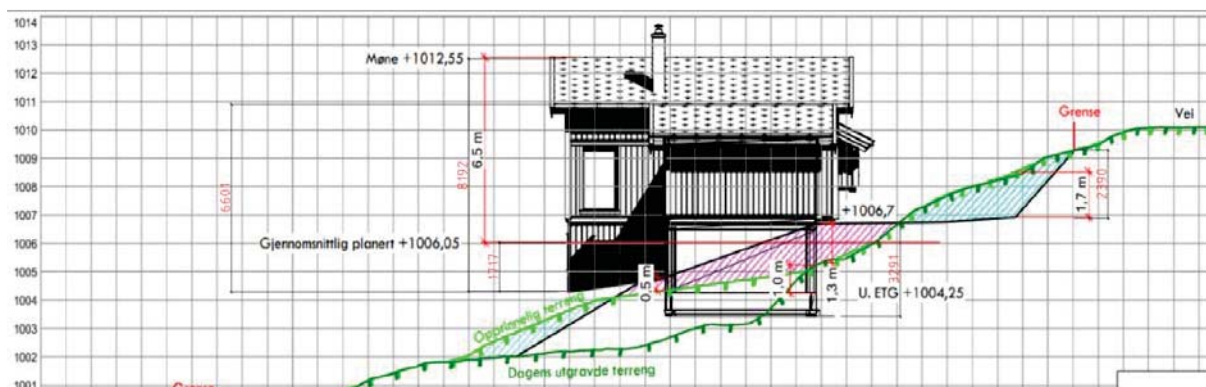
For det første mener klager at tiltaket ikke er i tråd med planbestemmelsene §§ 3.1 og 3.3 (jf. § 4.4). I RP §§ 3.3 jf. § 4.4 er det fastsatt at mønehøyden maksimalt kan være 6,5 meter over «gjennomsnittlig planert terreng». I RP § 3.1 er det bestemt at skjæringshøyden kan være «maksimalt 2 meter over opprinnelig terreng». Forholdet mellom skjæring/fylling settes til 60/40.

Tiltakshaver mener at dagens terreng ikke kan anses som «eksisterende terreng», men at opprinnelig terreng refererer seg til terrenget slik det forelå før godkjent utgraving i 2007. Tiltakshaver mener videre at skjæringshøyden fra opprinnelig terreng i 2007 er 2 meter.

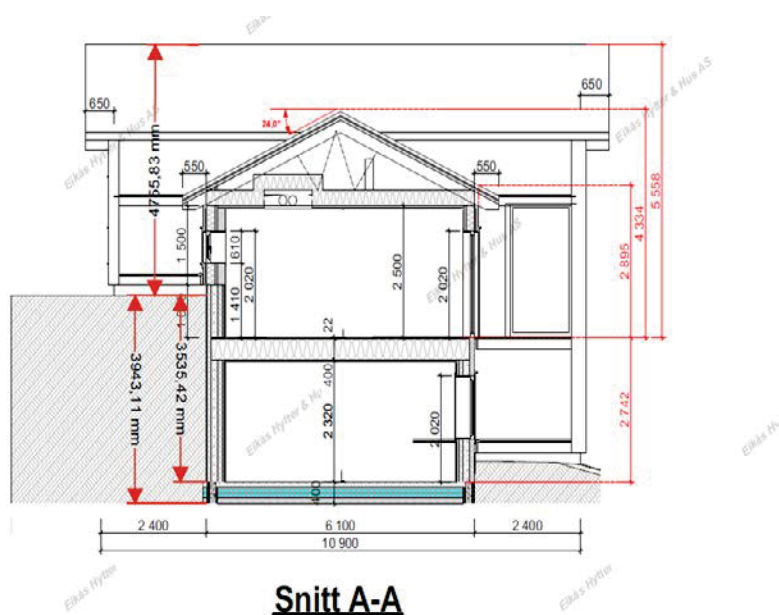
Klager er uenig med tiltakshaver, og mener «eksisterende terreng» må ta utgangspunkt i dagens terreng. Terrenget ble godkjent endret i 2007 – over 18 år siden – og utgjør dermed eksisterende terreng. Skjæringen som vist i tiltaket er følgelig på ca. 3,29 meter fra «eksisterende terreng» og dermed i strid med tillatt maksimal skjæring på 2 meter.

I tillegg er skjæringshøyden, som søker har skissert i tegningsmaterialet, vist fra garasjens «eksisterende terreng». Denne har *en lavere fylling enn ved byggets hoveddel*, se figur 2 for angitt skjæringshøyde for hoveddelen. Klager

mener at skjæringshøyden uansett må ta utgangspunkt i det høyeste punkt på eksisterende terreng. Klager bemerker også at tiltakets plassering i oppfylt terreng er ca. 1 meter høyere enn hva som var tilfellet ved søknaden fra 2007. Dette fører med seg at også tiltakets totale mønehøyde er hevet i dagens situasjon, sammenlignet med 2007. Beregningsmetodikken tiltakshaver benytter for angivelse av skjæring i søknaden av 2025 er dermed ikke i samsvar med metoden som ble benyttet i 2007, noe som også gir kommunen særskilt grunn til å undersøke og redegjøre nærmere for tolkningsspørsmålet.



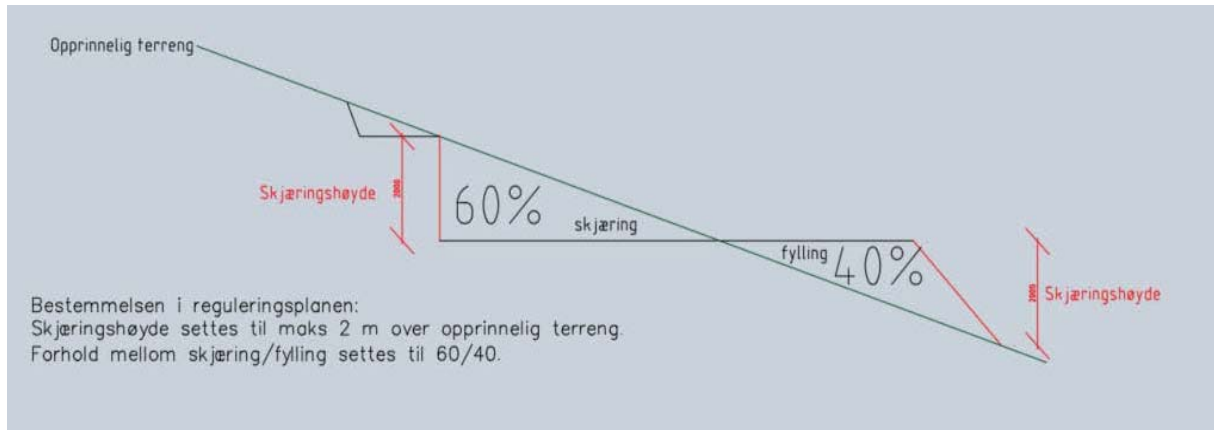
Figur 1: Søkernes tegningsgrunnlag (med klagers påførte høyder)



Figur 2: Søkernes tegningsgrunnlag (med klagers påførte høyder)

Videre vil klager påpeke at metoden tiltakshaver benytter for beregning av gjennomsnittlig planert terreng ikke er riktig. Søker etablerer fyllinger over etablerte skjæringer slik at høydeberegningene for skjæring tilsynelatende reduseres. Dette får konsekvenser for beregning av gjennomsnittlig terreng, hvor tiltakets mønehøyde da kan plasseres på høyere kotehøyde. Bestemmelsen om skjæring og fylling må imidlertid forstås slik at fylling ikke kan

etableres over skjæring, se under figur 3. En annen forståelse strider med intensjonen bak bestemmelsen, og vil forringe nettopp terreng- og nabohensyn.

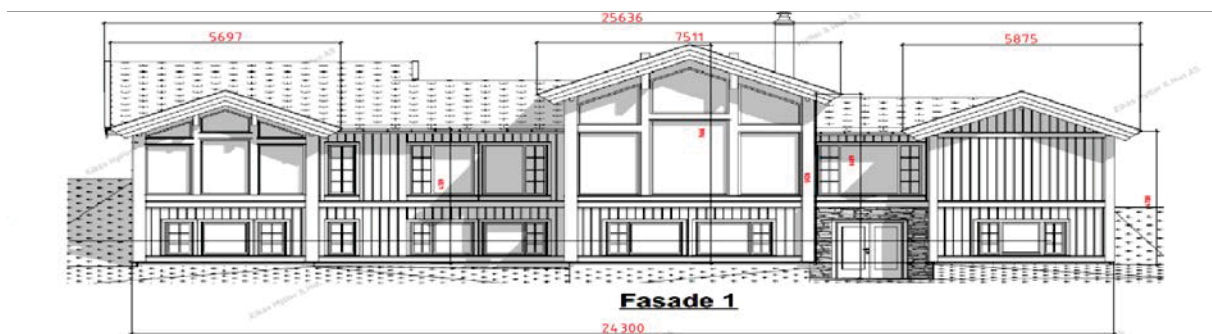


Figur 3: Prinsippskisse for forholdsbestemmelse (skjæring 60 % vs fylling 40 %)

- **Bebyggelsesplan bestemmelse § 3.1**

Klager mener videre at det i saken ikke er tilstrekkelig vurdert hvorvidt tiltaket er i tråd med planbestemmelsen § 3.1 om at ny bebyggelse skal utformes på en måte slik at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme, hvor den «enkelte ark eller takoppløft ikke overstige bredde på 7 meter. Samlet bredde på arker og takoppløft ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark/takoppløft er en del av».

Etter det klager kan se overstiger tiltaket maksimalbredden både på den midterste ark/takoppløftet (med minst 0,5 meter) samt at samlet bredde på ark/takoppløft overstiger 1/3 av lengen (18,8 meter av totalt 25,6 meter), se angitte mål under i figur 4.



Figur 4: Fasade med mål på takark/takoppløft

- **Bebyggelsesplan § 2.4**

Det følger av bestemmelsen at nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, med særlig ivaretagelse av landskapselementer og terrengformasjoner, samt eksisterende vegetasjon mv. Etter det klager kan se er bestemmelsen ikke vurdert, og tiltaket vil ikke tilpasse seg eksisterende terreng og

landskapet på en god måte. Det vises bla. til at tiltaket er planlagt planert over gjennomsnittlig nivå for tilgrensende eiendommer, og at tiltaket fordrer omfattende fyllinger og skjæringer for faktisk utførelse.

- **Bebyggelsesplan § 3.4**

Det følger av bestemmelsen at utomhusplan skal foreligge i byggesaken, og skal bla. vise opparbeidede utearealer, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger. Klager kan ikke se at utomhusplan foreligger i saken, og vil her også påpeke at utomhusplan ville synliggjøre terrengtilpasningen mot eksisterende bebygde tomter på en bedre måte enn dagens søknadsmateriell.

- **Bebyggelsesplan § 2.1 jf. KPA § 1.4**

Det følger av bestemmelsene at ny «utbygging» ikke kan gis igangsettelsestillatelse før kryss mot FV40 er etablert i «samsvar med reguleringsplan». Klager kan ikke se at problemstillingen er vurdert av tiltakshaver eller kommunen, og viser særlig til at eksisterende avkjørsel mot FV40 ikke er etablert i tråd med gjeldende plankart.

Oppsummert mener klager at vedtaket lider av materielle mangler, og at byggetillatelse ikke kan utstedes jf. plan- og bygningsloven § 20-2 og 21-4. Det er heller ikke på annen måte synliggjort om og eventuelt på hvilken måte bestemmelsene er oppfylt for tiltaket, og problemstillingene som tiltaket reiser er ikke tilstrekkelig vurdert av kommunen.

Vedtaket er følgelig beheftet med materielle feil, som etter klagers syn har en klar innvirkning på sakens resultat.

Vedtaket er følgelig ugyldig og må omgjøres etter fvl. § 33.

3.2 Saksbehandlingsfeil

Klager mener videre at kommunen ikke har oppfylt sin plikt etter forvaltningsloven § 25 i saken.

I vedtaket av den 30.04.2025 er det kun gjengitt at det foreligger 3 nabomerknader i saken, og at ansvarlig søker har besvart disse. I kommunens vedtak er det imidlertid ikke gjengitt hvilke problemstillinger disse merknadene reiser, hvordan kommunen har vurdert dem eller hvorfor kommunen innvilger søknaden. Klager mener derfor at vedtaket ikke tilstrekkelig viser de «regler» vedtaket bygger på, og at vedtaket ikke gjengir de problemstillingene vedtaket bygger på. Det foreligger følgelig saksbehandlingsfeil etter fvl. § 25.

Saken er videre ikke «så godt opplyst som mulig» før vedtaket ble truffet, jf. fvl. § 17.

Det vises særlig til at det i saken er reist konkrete spørsmål mht. tolknings av planbestemmelsene i §§ 3.1 og 3.3, som har gitt kommunen en særlig oppfordring til nærmere undersøkelse. Kommunen har likevel ikke foretatt nærmere undersøkelser eller vurderinger av forholdene. Tidligere problematikk fra 2007 er heller ikke gjengitt eller vurdert. På denne bakgrunn mener klager at det foreligger brudd på fvl. § 17.

De to anførte saksbehandlingsfeilene har – både hver for seg og uansett samlet - klart innvirkning på resultatet i saken, jf. fvl. § 41. Vedtaket er derfor ugyldig og må oppheves, jf. fvl. § 33.

3.3 Subsidiært – dispensasjon

Klager mener tiltaket ikke er i tråd med regulert situasjon, og at innvilget tillatelse må omgjøres.

Klager vil også påpeke at dersom tiltakshaver søker dispensasjon i denne saken, vil hensynene bak bestemmelsene man her må dispensere fra «vesentlig» settes til side, dersom tiltaket ikke omprosjekteres. Klager kan heller ikke se hvilke samfunnsmessige «fordeler» slike dispensasjoner vil ha, og legger til grunn at det ikke foreligger rettslig grunnlag for å innvilge eventuelle dispensasjoner etter pbl. § 19-2. Klager skal uansett nabovarsles dersom slike søknader omsøkes.

4. Oppsummert

Klager mener vedtaket og saken lider av saksbehandlingsfeil og materielle feil, som medfører at vedtaket er ugyldig og må omgjøres.

Klager viser til at planbestemmelsene ikke er tolket riktig, at planbestemmelsene ikke er vurdert, samt at det foreligger vesentlige mangler ved kommunens vedtak i form av manglende begrunnelse og redegjørelse. Det foreligger derfor brudd på bla. fvl. §§ 11 og 17, jf også pbl. § 20-2 og 21-4. Uansett mener klager at vilkårene for å innvilge dispensasjoner ikke er oppfylt etter pbl. § 19-2.

Klager mener at kommunen må oppheve innvilget tillatelse etter fvl. § 33, jf. fvl. § 41. Dersom tiltaket skal tillates må tiltaket tilpasses eksisterende terreng, reduseres i høyde og utstrekning, samt at skjæringer og fyllinger må reduseres i tråd med gjeldende planbestemmelser.

Klager mener også klagen må gis oppsettende virkning inntil klagesaken er endelig avgjort, jf. fvl. § 42.

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
for A/STAB AS

Ellen Høysæter-Fjelddalen

Avdelingsleder/jurist eiendomsutvikling og plan

M / 901 963 56
E / ellen@a-stab.no