



66/1005, 66/1065, 66/1111, Ny alpin barnebakke Vestlia Geilo - Klage på vedtak om tillatelse til vesentlig terrenginngrep. Alpin barnebakke.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling opprettholder delegert vedtak datert 22.07.2025. Det vurderes at det ikke fremkommer noen nye opplysninger i klage datert 12.08.2025 som fører til at vedtaket helt eller delvis må omgjøres. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge.

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

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Skjema
- 2 620459-03_TB102
- 3 620459-09_TD110_250512
- 4 620459-09_TU121_250512
- 5 620459-09_TU_P130

- 6 Følgebrev ett trinn søknad_barnebakke
- 7 KvitteringNabovarsel
- 8 Nabovarsel Røde Kors_alpin barnebakke
- 9 ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PVUTEAR_910209205_ASPLAN VIAK AS
- 10 ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UVEGRU_994267124_EGS ENTREPRENØR AS
- 11 20250528 Svar på nabovarsling ifb ny alpinbakke
- 12 20250528 Svar på nabovarsling ifb ny alpinbakke1
- 13 20250528 Svar på nabovarsling ifb ny alpinbakke2
- 14 Gjennomføringsplan
- 15 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 16 66/1005, 66/1065 og 66/1111 - Løyve til vesentleg terrenginngrep. Alpin barnebakke. Vestlia
- 17 20250812 Klage til Statsforvalteren.pdf
- 18 Vedlegg bilder.pdf
- 19 Skjema
- 20 Svar barnebakke SkiGeilo

Saksopplysninger

I sak 264/24 den 10.4.2024 ble det gjort vedtak om igangsettingstillatelse for vesentlig terrenginngrep, for etablering av alpin barnebakke i BSA-område innenfor områdeplanen for Vestlia reiselivsområde. Enn søknad sendt inn i ettertid, da arbeid på tiltaket i det vesentlige var utført. Vedtaket ble påklaget. Vedtaket vart holde opp av utvalg for plan og utvikling i sak 49/24 den 13.6.2024, og oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse. Ved brev av 26.6.2024 oppheva Statsforvalteren kommunens vedtak, og sende saken tilbake til kommunen for ny behandling.

Tiltakshaver sendte inn en ny søknad via ansvarlig søker den 10.06.2025. De beskriver endringene i forhold til opprinnelig søknad i sitt følgebrev til søknaden:

Vedlagte reviderte tegninger viser plan- og profil, og teoretiske fylling- /skjæringsutslaget. Alle fyllinger og skjæringer vil bli tilpasset i terrenget, minimum 4 meter fra nabogrenser.

Nedfarten er prosjektert med et ensidig tverrfall mot øst. Lengdeprofilet er uendret ift godkjent IG 10.04.2024, men det er gjort følgende endringer:

♣ Bredde på nedfarten er justert mot vest for at tiltaket skal forholde seg minimum 4 meter fra eiendomsgrenser.

♣ Tverrprofilet på nedfarten er lagt med fall mot øst for å styre smeltevann/overvann i motsatt retning av nabohyttene i vest.

♣ Fylling- /skjæringene er flatet ut for bedre terrengtilpassing.

Hol kommune behandlet søknaden og ga tillatelse etter pbl. § 20-1 jf. § 20-3 den 22.07.2025.

Geilolia Utvikling As og Geilolia Fjellhytter AS påklagde vedtaket. Anførlene gjennomgås nedenfor under «vurdering».

Tilsvar fra ansvarlig søker ble mottatt 03.09.2025. Der vises det til at bakken er bygd med riktig helling i lengderetningen. Skråningsutslag vil bli endret, det skal være minimum 4 meter fra nabogrense. Dette vil bli rettet opp før søknad om ferdigattest sendes inn. Skråning vil stå stabilt da den er bygd av stein. Skråningen vil bli vurdert og sikret i alpinsammenheng av SkiGeilo. De andre elementene er allerede svar ut i søknaden (klagen er en gjentakelse av nabomerknad til søknaden). Utførende EGS entreprenør er i ferd med å endre skråningsfoten slik at den ikke skal være innenfor 4 meter for nabogrensen.

Vedlagt er også uttalelse fra SkiGeilo AS v/Kevin Eikrehagen som forklarer behovet for skibakken.

Forhold til overordnet plan

Områdeplan for Vestlia Reiselivsområde. Arealformål er Skianlegg – BSA og friluftsfomål.

Miljøkonsekvenser

Ikke vurdert.

Økonomiske konsekvenser

Dersom vedtaket omgjøres til gunst for tiltakshaver kan kommunen måtte dekke eventuelle vesentlige kostnader ved utarbeidelse av klagen som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36.

Vurdering

Siste nabovarsel som ble mottatt 19.05.25 viser ikke hva som er utført og hva som skal bli utført/mangler å bli utført. Det er også svert usikkert hva naboen skal forvente av endringer pga. masterplassering til ny skiheis og nødvendig fallsikring/gjerde. Generelt er det stor usikkerhet med tanke på ferdigresultat og fjernvirkning for naboen.

Kommunen anser ikke nabovarslingen som mangelfull. Det er sendt inn en ny søknad som viser hvordan terrenget skal bli seende ut etter at arbeidet er utført. Hva som er gjennomført tidligere har ikke relevans for vurderingen av denne søknaden, da det må endringer for å være i tråd med ny tillatelse.

Terrenginngrepene kan ikke ses alene uten ferdigplassering av mastene til den nye heisen, spesielt når terrenget endres såpass mye med så lite avstand til naboen. Vi ber om at tiltaket omprosjekteres, omsøkes og utføres iht. plan- og bygningsloven, tekniske forskrifter og øvrig gjeldende regelverk. Som det er bygget i dag er tiltaket hverken iht. det som er godkjent av kommunen eller det som bør tillates.

Kommunens vurdering er at dette er innenfor reguleringsplanens bestemmelser og formål. Når det kommer til tekniske krav, skal kommunen legge ansvarlig søker sine vurderinger til grunn. De viser til at de tekniske forholdene er ivaretatt.

Tiltaket er allerede utført, men bunnen av skråning er fortsatt nærmere 4 meter fra grensen og helningen er mer enn 1:3. Dvs. at det er avvik mellom det som faktisk er tillatt, det som er godkjent og det som er bygget. Til stor forvirring for eierne av naboeiendommene. Avvik mellom godkjent tiltak, det som er bygget og det som faktisk kan tillates har vi forsøkt å illustrere herunder. Toppen av skråningen bør iht. nedenstående illustrasjon ende 10,5 meter

fra felles byggegrense og ikke 4,7 meter som det er utført i dag. Dette har stor betydning for videre plassering av master til heisen og den betydelige sjenansen disse medfører.

Det vises til at det er søkt om og godkjent et tiltak som forholder seg til 4 meters grensen fra naboeiendommer. Ansvarlig søker viser til at skråningen vil stå stabilt da den er bygd av stein, og vil bli vurdert og sikret i alpinsammenheng. Kommunen vil presisere at det som er gitt er en tillatelse til gjennomføring av det som er søkt om. At dette ikke er gjennomført enda er naturlig da det ikke vil gjøres før tillatelse er gitt og før ferdigattest kan utstedes. Det som ligger der i dag er et ulovlig tiltak og det må gjennomføres etter tillatelsen før ferdigattest kan gis. Evt. oppfølging av dette må gjøres i en egen prosess.

Dagens situasjon (før terrengendringer ble utført) gir allerede utfordringer med overvann på undertegnede sin eiendom med opptil 15cm vann på eiendommen når snøen smelter. Den nye barnebakken vil i tillegg til naturlig snø også kreve bruk av kunstig snø, og konsekvensene av dette i tillegg til en voldsom fylling på flere meter med fall mot naboen er ikke redegjort for. Sikkerhet mot overvann med følgende konsekvenser for sikkerhet for barn og ødeleggelse av eiendom bør også veie høyere enn utforming av den «optimale» barnebakke, som faktisk kan utformes på en annen måte.

Ansvarlig søker har i søknaden vist til at det er vurdert og prosjektering for hele utbyggingsområder jf. byggesak for sone 1-4. Det vises videre til beskrivelsen i følgebrevet at det er prosjektert med tverrfall mot øst. De ansvarlige foretakene har vurdert at det ikke er behov for grøft langs vestre del av nedfarten. Kommunen legger de ansvarlige foretakenes vurderingen knyttet til overvannshåndtering til grunn. Arealformålet har fått sin vurdering i reguleringsplanen og det må påregnes både støy og inngrep innenfor et slikt formål.

Plassering av skiheis og evt. snøkanoner på toppen av omsøkt terrenginngrep vil utløse betydelig lydsjenanse som forverres av skiheisens opphøyde plassering ift. naboeiendommen. Disse vesentlige elementer er ikke belyst i omsøkt tiltak og det er derfor vanskelig for naboen å vurdere det egentlig omfang og sluttresultat på terrenginngrep med master på toppen av disse. Tidligere mottatt tegninger for plassering av master viser master rett ved siden av hytten på eiendom 66/1078, hvilket gir betydelig lydsjenanse og virker fullstendig

ødeleggende for hyttens verdi. Plassering av skiheis og bruk av snøkanoner bør også være en del av den helhetlige utformingen for ny alpinbakke.

Ansvarlig søker viser her til at skiheis, plassering av master og bruk av snøkanoner ikke er en del av denne søknaden. Skiheisen er godkjent i en egen sak og det er tidligere formidlet at masteplassering ved hytteeiendom 66/1078 blir vurdert av heisleverandør.

Siden mastene og skiheisen ikke er en del av denne søknaden vurderes det heller ikke i denne saken. Kommunen vil ellers vise til vurderingen i vedtaket når det gjelder vurderingen av tiltakets utforming. Tiltaket er i samsvar med arealformålet, og rådmannen finner at det må legges avgjørende vekt på tiltakshaver sine kommentarer til nabomerknadene, om at utforminga av en alpin barnebakke må ta omsyn til målgruppen for bruk av denne bakken. Geilo markedsfører seg både innenlands og utenlands som ett attraktiv område for skileker, for alle aldersgrupper og med varierende dugnadsgrad. Rådmannen har forståelse for at utførte tiltak framstår ruvende og kan være til ulempe for nærliggende fritidseiendommer, men at utforminga av barnebakken likevel ligg innafor det som må kunne forventes ved en utbygging til slikt formål. Det vil bli gjort finarrondering og tilsåing, noe som vil være med på at terrenginngrepet får en bedre tilpassing til opprinnelig terreng og dermed dempe ulempene for naboeiendommene.

Statsforvalteren har i sin klagebehandling av dette tiltaket merket seg at: «I vedtaket vurderer kommunen tiltakets forhold til områdereguleringsplanen punkt 2.2.1 om landskap og terrengbehandling og punkt 4.9. Vi viser til kommunens vurderinger i vedtaket, og vi har ikke noe å utsette på kommunens tolkning av bestemmelsene». Kommunen legger derfor også den tolkningen til grunn for det nye søknaden.

Administrasjonens konklusjon er at det ikke fremkommer noen nye opplysninger i klagen som medfører at vedtaket helt eller delvis skal omgjøres. Rådmannen har forståelse for at naboer reagerer på at et tiltak av slikt omfang i det alt vesentlige er ferdig utført, før naboer er varslet og søknad blir sendt. En slik framgangsmåte vitner om manglende respekt for naboer, og gjeldende lovverk med forskrifter. Det kan likevel søkes om tillatelse i ettertid og kommunen må behandle denne søknaden på lik linje med alle andre søknader som mottas.