

Oslo, 28. mai 2025

## Svar på nabovarsel vedr. ny alpinbakke på eiendommen Bnr 66 / Gnr 1005, 1111 og 1065

---

Nabovarsel ble mottatt 19.05.25. Omsøkt tiltak gjelder terrenginngrep på eiendommene Bnr 66 / Bnr 1005, 1111 og 1065.

### Historikk

**07.11.23** Undertegnede sender e-post til kommunen vedr. terrenginngrep: store massefyllinger på flere meter mot naboens eiendom. Ulovligheten er utført på eiendom 66/1005 (BSA) langs eksisterende hytteområde som bl.a. eies av undertegnede.

**20.11.23** Kommunen ber om stans av arbeider, deres ref 2022/2878-5: *Pålegg om stans av arbeid. Vesentleg terrengingrepp. BSA-område innanfor områdeplanen for Vestlia reiselivområde.* Kommunen skriver bl.a. følgende: *Søknad om løyve til tiltak eller plan for tilbakeføring må vera kommunen i hende seinast innan 5.1.2024 og: Produksjonsunderlaget til godkjente tiltak gjev ikkje grunnlag for at det skal bli generert så store mengder overskottsmasser som det går fram av innsendte bilder. Ubunden av volum skal ev. overskottsmasse leverast til godkjent mottak, ev. nyttast i område avsett til det i reguleringsplanen. T.d. innanfor bestemmelsesområde #34.* Kommunen vurderer at terrenginngrep krever egen søknad om tillatelse til tiltak.

**19.12.23** Undertegnede mottar nabovarsel for søknad om igangsettingstillatelse del 2 basert på rammetillatelse datert 31.07.23: *Det vises til tidligere utsendt nabovarsling ifm med etablering av teknisk og grønn infrastruktur, jf. vedtatt. Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde (planID3044\_4181). Kommunen har gitt rammeløyve 31.07.2023, jf. vedlagt tegning TB102. Dette nabovarselet omfatter søknad om igangsettingstillatelse for etablering av ny alpin nedfart, jf. vedlagt tegning TD103.*

**02.01.24** Undertegnede sender inn nabomerknad vedrørende søknad om igangsettingstillatelse del 2. Det er ikke mottatt nabovarsel om søknad av endring av gitt tillatelse.

**05.01.24** Ansvarlig søker sender inn søknad om endring av tillatelse til tiltak (ikke nabovarslet) og søknad om igangsettingstillatelse 2 basert på rammetillatelse gitt 31.07.24.

**29.01.24** Kommunen ber om fler opplysning og oppretter ny arkivsak på bakgrunn av oversendt søknad om igangsettingstillatelse (som er basert på rammetillatelse gitt 31.07.24).

**10.04.24** Hol Kommune gir igangsettingstillatelse basert på søknad om igangsettingstillatelse basert på oversendt søknad om igangsettingstillatelse og ny arkivsak. Det foreligger ingen rammetillatelse i forkant av igangsettingstillatelse. Ref e-post korrespondanse med saksbehandler Borgar Underdal: *Viser til vedlegg. Brev av 29.1.2024 – registrert i arkivsak 22/2878 – som kommunen sende til SØK knytt til tiltak i tidlegare sone 4. Det blir her vist til at det blir oppretta ny arkivsak for barnebakken i ny sone 3b, slik denne er vist på vedlagte situasjonsplan. Vedtaket om IG-løyve for barnebakken er gjort på bakgrunn av den vedlagte søknaden om IG for dette tiltaket, saman med dei vedlegga som fylgde med denne søknaden.*

**30.04.2024:** Klage på IG sendes til Statsforvalteren.

**16.10.24:** Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 10.04.24. Klagen har ført frem.

### Vi ber om mer oversiktligheit i prosessen fremover

Det er 1,5 år siden Statsforvalteren opphevet igangsettingstillatelsen. I mellomtiden er det ved flere anledninger gjort oppmerksom på at arbeider utføres uten at kommunen fører tilsyn og uten at tiltakshaver stopper arbeidene. I dag fremstår terrenginngrepene som nesten ferdig. På bakgrunn av ovenstående prosess og de fortsatt pågående

arbeider, sist registrert 8. mai, anslås det derfor at arbeidene på eiendommen bevist er utført og fortsatt utføres uten nødvendige tillatelser. Dette er en svært uryddig, forvirrende og psykisk belastende prosess for naboene. Vi ber nok en gang om at tiltak omsøkes og utføres iht. plan- og bygningsloven, tekniske forskrifter og øvrig gjeldende regelverk.

### **Gjelder tiltaket ettergodkjennelse?**

Det er usikkert om nabovarsling av ny søknad gjelder ettergodkjenning av allerede utført tiltak. Søknaden bør vise hva som er utført og hva som skal bli utført/mangler å bli utført. Det er også svært usikkert hva naboen skal forvente av endringer pga. masterplassering til ny skiheis og nødvendig fallsikring/gjerde.

### **Terrenginngrep, støttemur og fallsikring**

Det vises til mottatt terrengsnitt, som viser nye fyllinger med fall på hhv. 1:2 og 1:3. Helning mot nabo skal ikke være mer enn 1:3. Omsøkt fylling vil derfor kreve en støttemur i tillegg til et gjerde/fallsikring på toppen av fyllingen, som betyr at fyllingen på 3-3,5 meter totalt vil fremstå som en vegg på minst 5 meter ift. naboens eiendom og høyere enn garasjen på naboeiendom 66/1078. Naboens eiendom vil generelt oppleves som liggende nedgravd ift. omsøkt terrenginngrep.

Støttemur og fallsikring/gjerde er ikke beskrevet i oversendt dokumentasjon. Ferdig resultat for alpinbakken virker derfor ikke tilstrekkelig opplyst. Undertegnede ønsker ikke støttemur eller gjerde på toppen av fyllingen og kan ikke se at dette er en sikker løsning med tanke på at barn skal bruke denne heisen. Hensynet til sikkerhet for barna som skal bruke heisen bør veie vesentlig høyere enn utforming av den «optimale» helning på en barnebakke som skal utformes med utgangspunkt i tiltakshavers egne utbyggingsplaner på felt c-BFR02/03/04/10 osv. Det blir ikke noe dårligere tilbud for nybegynnere på ski fordi bakken ikke har den optimale helning hele veien. Man kan fint utforme en løsning der noen går av på midten av heisen. Personsikkerhet er ikke ivaretatt i omsøkt tiltak.

### **Overvannshåndtering**

Når snøen smelter på våren og det generelt er mye regn er undertegnede redd for konsekvenser ifb. overvann. 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. Vi ber om at prosjektering for overvannshåndtering oversendes i forkant av rammesøknad. 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.

### **Tegninger virker ikke til at stemme med dagens utførte tiltak**

Slik terrenginngrepene er utført i dag, virker ferdig terreng mye høyere enn det som er beskrevet i oversendte tegninger. Det er derfor vanskelig for undertegnede å faktisk forstå og stole på hva som blir ferdig resultat. I lys av de alvorlig konsekvenser for naboeiendommen ber vi om at det uansett føres tilsyn med målsetting av fyllinger.

### **Skiheis, plassering av master og bruk av snøkanoner**

Plassering av skiheismaster 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 skiheismaster og bruk av snøkanoner bør også være en del av den helhetlige utformingen for ny alpinbakke.

Terrenginngrepet kan altså ikke alene vurderes uten at masteplassering og evt. snøkanoner blir prosjektert med, da disse står på toppen av ferdig nytt terreng, som ligger 4 meter høyere enn det som er naturlig. Dette vil naturligvis har enorme konsekvenser for naboeiendoms verdi og naboens trivsel med vesentlig mere bråk.

## Saksbehandling

Til slutt viser vi til Statsforvalteren sitt brev *Vedtak i klagesak – Statsforvalteren opphever vedtaket – Vestlia alpin barnebakke – 66/1005, 66/1065, 66/1111 – Hol Kommune*. Vi kan fortsatt ikke se at tiltakshaver har vurdert naboens innvendte merknader ved prosjektering av ny alpinbakke og vi ber derfor tiltakshaver og kommunen om at påse at alpinbakken prosjekteres og utføres iht. Statsforvalterens tidligere tilbakemelding ifb. klage på igangsettingstillatelse:

*Kommunen skal ved behandlingen av en byggesøknad vurdere om tiltaket oppfyller plan- og bygningslovgivningens krav, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Det er tiltakshaver og/eller ansvarlige foretak som skal sørge for at bygningsmyndighetene har de nødvendige opplysningene til å vurdere og ta stilling til tiltaket, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4.*

*Det er vanlig å skille mellom to kategorier opplysninger i søknaden: tekniske forhold og tiltakets såkalte «ytre rammer». Kommunen skal som hovedregel ikke vurdere tiltakets tekniske sider, men legge til grunn tiltakshavers eller ansvarlig foretaks opplysninger om at tiltaket oppfyller «tekniske krav», jf. pbl. § 21-4 første ledd. Med tekniske krav menes særlig krav i byggteknisk forskrift (TEK), for eksempel statiske beregninger.*

*Derimot skal kommunen som hovedregel vurdere og ta stilling til opplysninger om tiltakets «ytre rammer», det vil si å kontrollere søknaden opp mot plangrunnlaget, plassering og forholdet til omgivelsene, grunnforhold, uteareal, byggverkets utseende mv. Det er lagt til grunn i juridisk litteratur at slike vurderinger, som også gjerne er av svært skjønnsmessig karakter, er myndighetenes oppgave å ta stilling til.*

*Etter departementets oppfatning er plassering av tiltaket og avstand til nabogrense i kjernen av hva kommunen må ta stilling til ved behandling av søknaden. Det er ikke tilstrekkelig å legge tiltakshavers eller ansvarlig søkers opplysninger om plassering av tiltaket til grunn uten nærmere undersøkelser. Omfanget av kommunens egne undersøkelser og vurderinger vil variere fra sak til sak. Slik departementet ser det, er kommunens vurdering av plassering og avstand særlig viktig når det aktuelle tiltaket skal plasseres i eller nær nabogrensen, og det foreligger nabomerknader som tilsier at det er tvil om hvor grensen går. (vår understrekning) Også Sivilombudet har lagt til grunn at plassering og avstand må vurderes av kommunen i søknadsbehandlingen, se blant annet sak 2011/237:*

*«Som det er redegjort for ovenfor, plikter plan- og bygningsmyndighetene å kontrollere om tiltaket er i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Hvorvidt tiltaket vil være nærmere nabogrensen enn fire meter er nettopp et slikt forhold som loven bestemmer at bygningsmyndighetene skal vurdere ved behandlingen av en fremsatt søknad.»*

*Vi mener derfor at kommunen må ta stilling til plassering av tiltaket og avstand til nabogrensen. Vi viser også til at merknadene i nabovarsel knytter seg til tiltakets ulemper for nabolaget. Vi kan ikke se at kommunen har vurdert naboens innvendte ulemper ved godkjenning av tiltakets plassering.*

Vennligst gi beskjed dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig Hilsen

Geilolia Utvikling AS  
Geilolia Fjellhytter AS  
EvaTine Riis-Johannessen