



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

05.01.2026

Vår ref:

2025/48620

Deres dato:

Deres ref:

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Elin Evensen, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Byggesak - Hol 66/1005 - 66/1065 - 66/1111 - Vestlia - ny alpin barnebakke

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 10.11.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 22.07.2025 om tillatelse til vesentlig terrenginngrep for anlegg av alpin barnebakke. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Asplan Viak AS på vegne av Geilo 770 AS om tillatelse til vesentlig terrenginngrep for anlegg av alpin barnebakke.

Hol kommune godkjente søknaden 22.07.2025.

Geilolia Utvikling AS og Geilolia Fjellhytter AS klaget på vedtaket 12.08.2025. Flere anførsler knytter seg til tidligere søknadsrunde, og at en del arbeider allerede er gjennomført. Videre er det anførsler knyttet til oppføring av master til skiheis. Ellers knytter anførslene seg til bekymring for håndtering av overvann og at det rent faktisk er utført fyllinger som ligger nærmere enn fire meter fra nabogrensen. Videre klages det på at helningen på skråningen mot nabotomt er mer enn 1:3, og at fyllingen derfor utløser karv om støttemur. Støttemur er ikke omsøkt og godkjent av kommunen, og ønskes heller ikke fra klager.

Utvalg for plan og utvikling i Hol kommune tok ikke klagen til følge i møte 06.11.2025, og saken ble oversendt til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Rettslig utgangspunkt

Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten. Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Planstatus

Området er regulert til BSA – skianlegg i områderegulering for Vestlia reiselivsområde, vedtatt 02.09.2021.

Statsforvalterens vurdering

I kommunens vedtak av 22.07.2025 vises det til rådmannens vurdering av tiltakets utforming i tidligere søknadsrunde. Det ble da vurdert at tiltaket ikke strider mot reguleringsplanen når det gjelder landskap og terrengbehandling. Det ble ikke funnet grunn til å supplere denne vurderingen på ny i vedtaket av 22.07.2025, utover at kommunen poengterer at tiltaket slik det nå er prosjektert har redusert høyde i forhold til tidligere søknad. Statsforvalteren hadde i vårt tidligere vedtak datert 16.10.2024 ikke noe å utsette på kommunens tolkning av reguleringsbestemmelsene som gjelder disse forholdene.

Det er videre, som kommunen skriver i klagebehandlingen 06.11.2025, ikke relevant hvordan terrenget ser ut nå, men hvordan det skal se ut når arbeidene er utført. Prosjektet er nå skissert å skulle ligge 4 meter fra eiendomsgrensen, og høydeprofilen er senket i forhold til tidligere prosjektering. Tiltaket er prosjektert uten behov for støttemur.

Det hitsettes fra kommunens klagebehandling:

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.

Vurdering av plassering av master og skiheis behandles i egen sak, og vurderes derfor ikke i denne saken. Når det gjelder tekniske krav, skal i utgangspunktet ansvarlig søkers opplysninger legges til grunn.

Når det gjelder overvannshåndtering hitsettes fra kommunens klagebehandling:

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.



I likhet med kommunen viser Statsforvalteren til ansvarlig søkers redegjørelse. Vi forutsetter videre at tiltaket oppfyller gjeldende krav til overvannshåndtering. Ansvarlig søker har ved søknaden bekreftet at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven

Det er videre riktig av kommunen å vurdere at oppfølging av eventuelle avvik fra det som er omsøkt, må skje i egen prosess.

Avsluttende oppsummering fra kommunens klagebehandling hitsettes:

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.

Statsforvalteren vurderer at tiltaket slik det nå er omsøkt er i tråd med plan- og bygningsloven, arealformål og juridisk bindende plangrunnlag. Kommunen har dermed ikke hjemmel til å avslå søknaden.

Klager har anført at høyden og bredden på tiltaket innebærer en helning mot nabogrense på mer enn 1:3, og at dette utløser krav om støttemur, samt at dette får eiendommen til å fremstå som nedgravet. Som nevnt ovenfor, er tiltaket prosjektert uten behov for støttemur. I vedtaket viser kommunen til at innsendt søknad viser en endring av bakkens lengdeprofil, slik at det ikke lenger er behov for støttemur i nederkant av utfylling/overkant skjæring. Høyden på fyllinga er redusert fra tidligere søknad.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverkets¹ plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Bestemmelsen gir bygningsmyndigheten adgang til å ikke godkjenne foreslåtte plassering/høydeplassering til fordel for en alternativ plassering/høydeplassering, dersom avgjørende grunner tilsier det.

Vi kan ikke se at det foreligger avgjørende grunner som gir kommunen adgang til å kreve en annen høyde eller plassering av alpinbakken.

Vi hitsetter følgende fra rådmannens tidligere vurdering av tiltakets utforming inntatt i kommunens vedtak av 22.07.2025:

« (...) Tiltaket er i samsvar med arealføremålet, og rådmannen finn at det må leggest avgjerande vekt på tiltakshavar sine kommentarar til nabomerknadene, om at utforminga av ein alpin barnebakke må ta omsyn til målgruppa for bruk av denne bakken. Geilo marknadsfører seg både innanlands og utanlands som eit attraktiv område for skileikar, for alle aldersgrupper og med varierende dugleiksgrad. Rådmannen har forståing for at utførte tiltak framstår ruvande og kan vera til ulempe for nærliggande fritidseigedomar, men at utforminga av barnebakken likevel ligg innafor det som må kunne forventast ved ei utbygging til slikt føremål. Det vil bli gjort finarrondering og tilsåing, noko som vil vera med

¹ Begrepet byggverk omfatter bygning, konstruksjon og anlegg, jf. Rundskriv til plan- og bygningsloven § 29-4, H-8/15



på at terrenginngrepet får ei bedre tilpassing til opphavelig terreng og dermed dempe ulempene for naboeiendomar.»

Det kommenteres videre i kommunens vedtak at:

Vurderingane til utforminga kan og gjerast gjeldande for nabomerknadene knytt til ev. støy knytt til drift av barneskibakken. Plasseringa av barneskibakken er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og det er innanfor dette området på plankartet teikna inn linjesymbolet «Ny heistrase».

Tiltaket kan medføre visse ulemper for naboeiendommene. Likevel er tiltaket slik det er prosjektert i samsvar med reguleringsplanen, og ulempene som tiltaket medfører for klagerne må etter vårt syn anses påregnelig når eiendommene grenser direkte til et område som er regulert til skianlegg. Vi kan dermed ikke se at det foreligger avgjørende grunner som gir kommunen adgang til å kreve en annen høyde, plassering eller utforming av tiltaket.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 22.07.2025 om tillatelse til vesentlig terrenginngrep for anlegg av alpin barnebakke. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Elin Evensen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ASPLAN VIAK AS AVD SKIEN	Postboks 393 Sentrum	3701	SKIEN
GEILO 770 AS	Vesleslåttvegen 11	3580	GEILO
GEIOLIA FJELLHYTTER AS	Vettaliveien 12C	0781	OSLO
GEIOLIA UTVIKLING AS	Eftangveien 354	3280	TJODALYNG
RIIS-RØNNOW AS v/Julie Riis-Rønnow	Vettaliveien 12C	0781	OSLO