



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

11.03.2026

Vår ref:

2025/41248

Deres dato:

Deres ref:

HOL KOMMUNE  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Elin Evensen, 69 24 70 00

## Vedtak i klagesak - Reguleringsplan - klage - Hol - Geilo fjellandsby - felt 14 - detaljregulering

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 26.09.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

**Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 22.05.2025 i sak 61/25. Kommunen må behandle saken på nytt. Klagen har ført frem.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på detaljreguleringsplan Geilo Fjellandsby Felt 14. I planbeskrivelsen står det dette om formålet:

Formålet med planarbeidet har vært å revidere bebyggelsesplan for felt 14 i Geilo Fjellandsby. Planen legger til rette for ny fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie iht. til prinsippvedtak for varme og kalde senger og retningslinjer for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Planen legger til rette for helårs adkomstveg, og parkering på eiendommen (g/bnr. 66/646). Gjesteparkering opprettholdes som i gjeldende plan på felles parkeringsplass ved Fv40.

Planen legger til rette for oppføring av et leilighetsbygg med til sammen 22 leiligheter. I planbeskrivelsen står det:

Foreløpig utbyggingskonsept viser en utbygging innenfor området med et leilighetsbygg med til sammen 21 leiligheter. Bygget vil ha 4. etasjer hvor 1. etg. delvis vil bygges inn i terrenget med etablering av parkeringskjeller i bakkant i 1. etg. Dette vil gi en god utnyttelse av tomta og mulighet for å skape gode uterom mot nord og Geilotjødne. Nytt bygg vil i stor grad følge terrenget og dermed trappes ned mot nord og friområdene rundt Geilotjødne.  
[...]

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://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](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



Utbyggingskonseptet viser etablering av 21 nye enheter. Størrelser på enhetene vil være med på å styre antall enheter som byggesøkes. For å bevare en vis fleksibilitet i prosjektet er det derfor i bestemmelsen regulert inn et maks antall enheter på 22.

Om beliggenhet står det i planbeskrivelsen:

Planområdet ligger på Kikut, like sør for Geilotjørne, vest for fylkesveg 40. Planområdet er hellende fra sør til nord. Adkomst til planområdet vil være via Aasremvegen.

Det er fra planområdet direkte tilgang til sti- og løypenettet på Geilo, samt at området ligger i tilknytting til alpinanlegget på Kikut med koblinger til det øvrige alpinnettet på Geilo.

[..]

Planområdet omfatter Felt 14 i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Felt 14 er i utsnittet under vist med rød stipla eiendomslinje og omfatter eiendom 66/464.

Planområdet er utvidet i forhold til felt 14 i overordnede/gjeldende planer for å sikre tilstrekkelig areal til ny adkomst, samt for å sikre at det blir tilstrekkelig tatt hensyn til omkringliggende friområdet og koblingen ut til disse. Byggeområdet går ikke utover det som er satt i overordnede/gjeldende planer.

Kikut 1000 AS er forslagsstiller og Asplan Viak AS har utarbeidet planforslaget.

Planforslaget ble sendt på høring, og fikk 10 merknader. Planforslaget lå på offentlig ettersyn i perioden 12.10.24-20.11.24.

Rådmannen hadde følgende innstilling til Utvalg for plan og utvikling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Geilo fjellandsby felt 14 med følgende endring:

Plankart:

- Uteoppholdsareal (felt f\_UTE1) utvides i nord, og byggegrense justeres, som vist i figur 4.
- Bestemmelsesområde #1 videreføres som en del felt f\_UTE1.
- Benevnelser '2,4 daa', '22P: 1001,6 moh', og '10' (avstand til tursti) fjernes.

Reguleringsbestemmelser:

- Pkt. 2.1.1.1 'Grad av utnytting', revideres til: '750m2.'
- 'Pkt. 2.1.1. 2 b) 'Utforming', siste setning, endres til: 'Store vindusflater tillates ikke.'
- Pkt. 2.1.2 'Uteoppholds- og lekearealer', siste setning, endres til: 'Lek- og felles uteoppholdsarealer er felles for hele planområdet, og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med.'

Etter innstilling fra utvalget fattet kommunestyret 22.05.2025, med 13 mot 8 stemmer, følgende vedtak:



Med hjemmel i Plan – og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Geilo Fjellandsby, felt 14, med følgende endringer:

### Plankart

Planfremmers reviderte plankart datert 10.01 2025 vedtas.

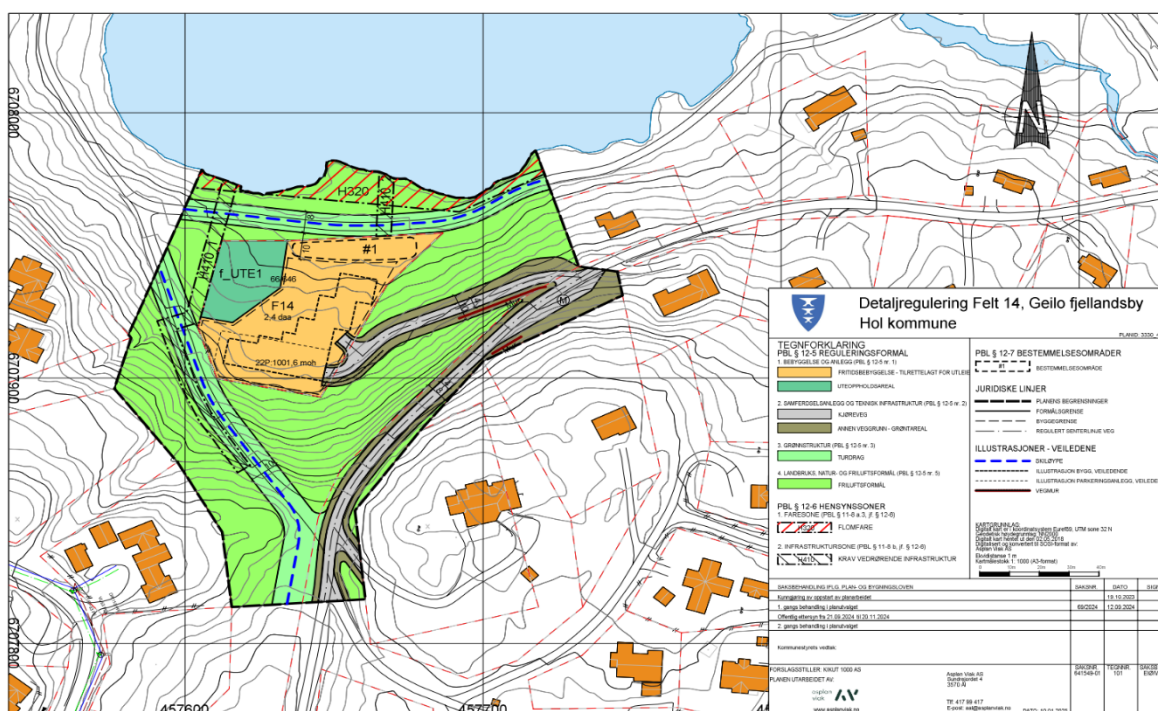
### Reguleringsbestemmelsene

Utnyttingsgrad settes til 25 % BYA, beregnet for hele eiendom 66/646. Etter plankart datert 10.01 2025 blir det 32,3 %.

Laveste gulvnivå settes til kote +1000 moh

Vedtaket avviker noe fra innstillingen fra rådmannen.

Plankartet ser slik ut:



Det er kommet to klager på vedtaket, fra Peter Hopwood 18.06.2025 og advokat Christian Bugge på vegne av Kikut vel.

Hopwood anfører i hovedsak:

- det er ikke gjennomført tilstrekkelige undersøkelser som kan bekrefte at Aasremvegen oppfyller kravene til akseltrykk, totalvekt, kjørebredde eller andre relevante forhold, herunder krav fra brann- og redningstjenesten.

Kikut vel anfører i hovedsak:

- Rådmannen og kommunestyret har uriktig lagt til grunn at bebyggelsesplanen fra 2004 bestemmer at gangveien rundt Geilotjødnet skal vinterbrøytes. Feilen har virket inn på innholdet i vedtaket og vedtaket er med dette ugyldig.
- Hvis det var riktig at gangveien skulle brøytes, har Utvalget for plan og utvikling i 2004 gått utenfor sine fullmakter og bebyggelsesplanen er ugyldig



- Manglende konsekvensutredning etter KU-forskriften vedlegg 1 punkt 25
- Manglende begrunnelse og avveining av hensyn knyttet til å tillate 21 enheter i stedet for 14, dette medfører ugyldighet
- Manglende saklig begrunnelse for hvorfor området ikke er regulert til grøntområde slik som anbefalt av Statsforvalteren og Fylkeskommunen
- Manglende begrunnelse for byggegrense på 30 meter fremfor 40 meter, dette medfører ugyldighet

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte 25.09.2025, og oversendte saken til Statsforvalteren.

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

### **Statsforvalteren som klageinstans i plansaker**

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

Kommunestyret er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vekting av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

### **Statsforvalteren ser slik på saken**

#### Plangrunnlag

Planområdet omfatter felt 14 i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.

Planområdet er i kommunedelplan for Geilo (PlanID 4001-2010) avsatt til arealbruksområde erverv og LNF. I kommunedelplanen (PlanID 3330\_4001-2010) fremgår det av plankartet at området er regulert til turistbedrift og LNF.

Planområdet er videre berørt av gjeldende reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (PlanID 062004072), vedtatt 25.04.2002, sist endret 16.05.2006. I reguleringsbestemmelsene står det at Felt 14 er byggeområde for næring (gårdstun, skystasjon, servering, badeanlegg samt andre servicetilbud for fritidsbebyggelsen).

Reguleringsplanen for Geilo Fjellandsby blir utfylt av bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 i Geilo Fjellandsby (PlanID 062004103) vedtatt 26.08.2004, sist endret 16.05.2006. Felt 14 er her inntegnet med formål om turistbedrift.



I planbestemmelsene fremgår av 3.4:

Felt 14 Området kan benyttes til overnatting og andre nærings- /aktivitetsformål som server hyttene og den øvrige virksomheten innen Geilo Fjellandsby.

### **Statsforvalterens vurdering**

Overordnet problemstilling er om vedtak datert 22.05.2025 om detaljregulering av Felt 14 er ugyldig.

Saken reiser følgende spørsmål:

1. Om det er krav om konsekvensutredning av detaljregulering for felt 14.
2. Om planen er tilstrekkelig utredet ut fra krav i fvl. § 17 og naturmangfoldloven §§ 8-12
3. Om planvedtaket bygger på uriktig faktisk grunnlag når det gjelder brøyting av Geilotjødnnet, og om dette medfører ugyldighet jf. prinsippet i fvl. § 41
4. Om kommunens vedtak er planfaglig forsvarlig begrunnet innenfor de rammer plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forvaltningsloven setter.

#### **1. Spørsmålet er om det er krav om konsekvensutredning av detaljregulering for felt 14.**

Klager mener planen skulle vært konsekvensutredet og viser til at det er avvik mellom vedtatte plan og overordnede planer. I planbeskrivelsen punkt 3.3 er det vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning for denne planen. Dette begrunnes med at planen er i tråd med overordnede føringer, og ikke er i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

#### § 12-3 Detaljregulering, tredje ledd

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Tredje ledd er ikke til hinder for at kommunen fremmer og vedtar detaljplan i strid med kommuneplan eller områderegulering, jf. Innjord m.fl. s. 317.

Tidligere tredje ledd annet punktum, hvor det fremgikk at «Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd», ble opphevet ved lovendring 1. juli 2017.

#### § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, andre og tredje ledd lyder:

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Kongen kan gi forskrift om planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredninger, herunder om behandling av planer med grenseoverskridende virkninger

I rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (H-2017-6) om ikraftttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova, under overskriften «Endringer som gjelder konsekvensutredninger knyttet til områdereguleringer og detaljreguleringer (§ 12-2 og § 12-3) fremgår det følgende:



Det er foretatt endringer i forskrift om konsekvensutredninger som innebærer at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av forskriften vedlegg I pkt. 25, dvs. at planer for slike tiltak alltid skal konsekvensutredes.

Vi siterer fra forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854)

#### § 6 b

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: (...)

b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg I nr. 25:

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

I Veileder for Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2021) fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet punkt 7.1.3 Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder fremgår imidlertid følgende tolkning:

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan. Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.

Området er i kommuneplanen avsatt til erverv, og regulert til næring i gjeldende reguleringsplan. Detaljplanen innebærer endring fra næringsbebyggelse til fritidsbebyggelse.

Spørsmålet er dermed om planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og om viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.

Vi siterer følgende fra kommunens 2. gangs behandling 22.05.2025:



Omfanget av areal som foreslås regulert til fritidsformål overskrider ikke 15 daa, og det antas heller ikke at planforslaget vil berøre viktige natur- og friluftsområder, eller at planforslaget vil få store konsekvenser for viktige samfunnsinteresser. Planforslaget ligger i gjeldende overordnede planer allerede avsatt til bebyggelse, i et område som allerede er bebyggt, og med et formål som ligger i området fra før.

Etter Statsforvalterens vurdering er Kikut-området fra før et av de mer tettbygde fritids- og reiselivsområdene i Buskerud, med en betydelig mengde hytter og større leilighetsbygg. Endringen som foreslås vurderes derfor å ha størst betydning lokalt, og i mindre grad på regionalt eller nasjonalt nivå, nettopp fordi utbygging her allerede er vedtatt.

Det eksisterende byggeområdet er i gjeldende plan på 3,1 daa. I den nye planen foreslås dette redusert til 2,4 daa. Legges veianlegget til (ca. 2,3 daa), blir samlet areal om lag 4,7 daa. Det er derfor fortsatt snakk om et relativt begrenset arealomfang. Administrasjonens vurdering av at bygningsmassen ikke vil øke vesentlig med ny plan, framstår også som godt begrunnet. Det mest merkbare avviket fra vedtatt plan er etter vårt syn etableringen av ny vei i skråningen samt endringen av formålet fra næring til private fritidsleiligheter.

Vi kan vanskelig se at en konsekvensutredning ville tilført nye, vesentlige opplysninger for en såpass avgrenset utbygging, utover det planforslaget allerede redegjør for. Det er likevel klart at utbyggingen vil endre området karakter sammenlignet med dagens situasjon, men det ville også en realisering av gjeldende plan gjort.

Statsforvalteren er på denne bakgrunn enig med administrasjonens argumentasjon for at det ikke foreligger krav om konsekvensutredning.

## **2. Spørsmålet er om planvedtaket er tilstrekkelig utredet ut fra krav i fvl. § 17 og naturmangfoldloven**

Selv om planen ikke må konsekvensutredes, oppstiller forvaltningsloven § 17 et krav om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Hensikten er å sikre at forvaltningens avgjørelse blir truffet på et fullstendig og betryggende grunnlag.

Når det gjelder hvor omfattende undersøkelser som kreves, skriver Jan Frithjof Bernt på Gyldendal rettsdata i note 465 til forvaltningsloven:

Hvor omfattende undersøkelser som kreves etter § 17 første ledd avhenger også av sakens art. Det må stilles strenge krav til klarlegging av de faktiske forhold og vurdering av de relevante interesser og hensyn i saker som gjelder mer omfattende eller særlig byrdefulle inngrep overfor en enkelt borger.

I kommentarutgaven til forvaltningsloven skriver Geir Woxholth på side 356 - 361:

Utgangspunktet er at forvaltningen plikter å ta i betraktning alle de opplysninger som foreligger i saken, jfr. Rt. 2000 s 402. Når det ellers gjelder kravet til grundighet eller intensitet i utredningen, er det enighet om at loven ikke kan tas på ordet. Et optimalt krav til grundighet vil føre til at saksbehandlingen tværes ut unødige, og at det ofres uforholdsmessig med ressurser på den enkelte sak. Grundigheten må derfor avveies mot hensynet til rask saksbehandling og en forsvarlig bruk av ressursene – her teller både penger og arbeidskraft.



I den konkrete vurdering av grundighetsgraden som i prinsippet må foretas i hver enkelt sak, er det etter dette en del typisk relevante momenter: [...]

Woxholth viser til at særlovgivningen kan gi holdepunkter for hva som kreves. Videre er sakens viktighet og sakens karakter relevante momenter i vurderingen av hvor omfattende utredning som kreves.

## 2.1. Utredning i tråd med naturmangfoldlovens prinsipper

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet som berører naturmangfoldet.

Etter naturmangfoldloven § 8 skal offentlige myndigheter legge til grunn vitenskapelig kunnskap når de fatter vedtak som berører naturmangfoldet. Videre skal kravet til kunnskapsgrunnlaget stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Naturmangfold kan være biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. nml. § 3 bokstav i.

I dette ligger at man skal få kunnskap om hvilke naturverdier reguleringsplanen kan påvirke, hvilken tilstand dette naturmangfoldet har og reguleringsplanens konsekvenser for naturmangfoldet. Kommunen må vurdere om kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Bestemmelsen oppstiller samtidig et rimelighetskrav. En forutsetning for å kunne gjøre en tilstrekkelig interesseavveining som nml. § 7 krever, er dermed at det foreligger nok kunnskap om naturmangfoldet som vil bli berørt av planen og hvordan dette kan bli påvirket, jf. nml. § 8. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

For at kravet om et godt kunnskapsgrunnlag skal være oppfylt, er det ikke nok å undersøke om det er registrert naturverdier i det aktuelle utbyggingsområdet. Kommunen må også vurdere tiltakets påvirkning på naturmangfoldet. Det skal fremgå klart av beslutningen hvilken rolle prinsippene i §§ 8 til 12 har spilt for avgjørelsen, og dersom det skal tillates belastning på naturmangfoldet må også vektingen mot nyttevirkningene beskrives konkret.

I kommunens vedtak av 22.05.2025 fremgår følgende om miljøkonsekvenser:

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og det vises til planbeskrivelsen pkt. 4.6. Det er ikke kartlagt eller identifisert sårbare arter, bevaringsverdig natur eller naturmiljøer i nærhet til planområdet. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Geilotjørne, som drenerer til Kikut – Geilobekken. Geilotjørne har «svært god» økologisk tilstand, men Kikut – Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Økt andel tette flater kan føre til økt avrenning, og i anleggsfasen kan gravearbeider føre til økt partikkelavrenning til vannforekomstene.

Planen vil sikre etablering av avskjærende grøfter og stikkrenner før IG, og derfor redusere avrenning på tvers tomten gjennom anleggsperioden. Det sikres også utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan ved byggesak, og at denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen. Konsekvenser for vannmiljø er da et viktig tema, både i anleggsperioden og i permanent fase. Det vurderes at avbøtende tiltak er tilstrekkelig for å unngå negative konsekvenser for vannmiljø, med noen justeringer sikret etter dialog med planfremmer.



Kunnskapsgrunnlaget for vurderingen av vannmiljø er rapporten - «Vurdering vannmiljø – Geilotjørne». For øvrig er det undersøkt om det er identifisert sårbare arter, bevaringsverdig natur eller naturmiljøer i nærhet til planområdet. I punkt 4.8 i planbeskrivelsen står det dette om Naturmiljø:

Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og i artsdatbanken på [www.artsdatbanken.no](http://www.artsdatbanken.no).

Utsjekken viser at det ikke er registrert naturtyper, arter eller annet av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

Utsjekken viser at planområdet er del av et større område registrert som forvaltningsområde for Gaupe. Planområdet ligger i et allerede utbygdområde og med bakgrunn i det vurderes konsekvensene for forvaltningsområdet for gaupe og være små.

Kommunen har med dette utredet hvilke naturverdier reguleringsplanen kan påvirke, hvilken tilstand dette naturmangfoldet har og reguleringsplanens konsekvenser for naturmangfoldet.

Om landskap står det i planbeskrivelsen punkt 4.7:

Med føringer innarbeidet i plankartet og reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for en helhetlig planløsning tilpasset terrenget og omgivelsene. 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 ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

Det ligger noe eksisterende bebyggelse rundt planområdet. Denne bebyggelsen ligger imidlertid høyere i terrenget og vil ikke i vesentlig grad bli berørt av ny bebyggelse innenfor planområdet.

Når det gjelder fjernvirkninger ligger planområdet i et allerede utbygd område. Ny bebyggelse vil også ligge lavere i terrenget enn øvrig bebyggelse i området.

Det er i planprosessen utarbeidet et helningskart, se under. Helningskartet visert at ny bebyggelse, samt uteområder vil kunne plasseres i terreng med akseptabel helningsgrad.

Om vassdrag, viser vi til punkt 4.12 hvor det redegjøres nærmere om Geilotjørnets økologiske tilstand.

Vedtaket bygger på vitenskapelig kunnskap, som står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Vedtaket er etter vår vurdering tilfredsstillende utredet når det gjelder naturmangfoldet, og i hvilken grad dette vil bli berørt ved den utbyggingen som detaljreguleringsplanen legger opp til, jf. nml. § 8.

## 2.2. Adkomstalternativer og trafikkbelastning

Når det gjelder utredning av trafikkløsninger, anfører klagerne at det ikke er gjennomført tilstrekkelige undersøkelser som kan bekrefte at Aasremvegen oppfyller kravene til akseltrykk, totalvekt, kjørebredde eller andre relevante forhold, herunder krav fra brann- og redningstjenesten.



Fra kommunens klagebehandling hitsettes:

Denne planen ble drøftet med Hol brann og redning før 1. gangs behandling. Rådmannen har vurdert at det vil være god adkomst helt frem til bebyggelsen for brann- og redning.

I planbeskrivelsens punkt 4.3 Trafikale forhold står det følgende:

Etter en helhetlig vurdering vurderes adkomst til området fra Aasremvegen som det beste alternativet. Med denne løsningen slipper man å benytte trasé for eksisterende turveg langs Geilotjødne, og en unngår kryssing av skiløype, noe man måtte gjort ved adkomst fra Geilotjødnvegen, Langetjødnvegen eller Hakkesetvegen. Adkomst fra Aasremvegen gir også kortest kjøring samtidig som det er dette alternativet som berører færrest eksisterende enheter i området.

Ny adkomstveg vil forholde seg til brannvesenets krav hva gjelder bredde, kurveradius og stigning.

(...)

Sett i sammenheng med eksisterende og planlagt utbygging på Kikut sees denne økningen på som marginal. Det vil i den sammenheng trekkes fram at utbygging i området er avklart i overordnede planer.

Det vil også understrekes at bruken det legges opp til i området ved denne reguleringsplanen vurderes til å ikke genere mer trafikk enn hva gjeldene plan legger opp til.

Rådmannen understreker i saksfremlegg til 1. gangs behandling at Aasremveien er 3,5m, i tråd med krav fra brann- og redning, og at vinterbrøyting derfor er viktig. Rådmannen vurderer i saksfremlegg til ny 2. gangsbehandling at endring fra næringsformål til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie ikke vil innebære betydelig økt antall bruksdøgn per enhet. Denne vurderingen er basert på trafikkberegninger ved 22 enheter. Rådmannen har videre foretatt en redegjørelse for økt bruk av Aasremveien når det gjelder konsekvensen av økt trafikk for skiløype som krysser Aasremvegen.

Det er vurdert ulike alternativer for adkomst til felt 14. I vurderingen mener Rådmannen at det var lagt til rette for veiløsning med fremføring av vei langs tjernet i tidligere reguleringsplan, og at dette ikke vil være en god løsning for friluftslivsbruken i området. Han mener derfor at ny reguleringsplan innebærer en bedre løsning enn tidligere reguleringsplan og vektlegger det derfor som en fordel å ikke bruke gangveien. Dette mener han veier opp for ulempen det vil være med den noe økte bruken av Aasremvegen. Det vurderes derfor at konsekvensen av detaljreguleringen er nøytral når det gjelder mulig adkomst til felt 14.

Etter en helhetsvurdering mener vi kommunens utredning av trafikkforholdene er tilfredsstillende.

Det siteres for øvrig følgende oppsummering fra planbeskrivelsen i punkt 3.3. om utredningskrav:

Det er igjennom planprosessen blitt gjort planfaglige vurderinger og virkninger av tiltaket vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnsstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming,



naturmangfold, landskap og estetikk og flom og skred er vurdert/utredet og beskrevet i planmaterialet. Det er også utarbeidet en ROS-analyse som følger planen.

### **3. Spørsmålet er om planvedtaket bygger på uriktig faktisk grunnlag når det gjelder brøyting av Geilotjødnet, og om dette medfører ugyldighet jf. fvl. § 41**

Klager anfører at rådmannen feilaktig har lagt til grunn at gangveien rundt Geilotjødnet skal vinterbrøytes frem til felt 14, og viser til at det i reguleringsplan Geilo Fjellandsby punkt 6.7 fremgår at gangvei/skiløype ikke skal vinterbrøytes. Bebyggelsesplanens krav om vinterbrøyting gjelder «privat vei», og ikke gangvei/skiløype. Bestemmelsen om vinterbrøyting av privat vei gjelder derfor kun for Felt 8 og felt 18. Forutsatt at rådmannens tolkning av bebyggelsesplanen legges til grunn, gikk planutvalget ved vedtakelse av bebyggelsesplanen utenfor sin myndighet. Når kommunestyret i reguleringsplanen 2002 har vedtatt at veien ikke skal brøytes, har ikke utvalget myndighet til i en bebyggelsesplan å vedta det motsatte.

Statsforvalteren understreker at gyldigheten av tidligere planer ikke er gjenstand for vår klagebehandling.

Klager anfører at vedtaket bygger på uriktig faktisk grunnlag som er en saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på innholdet i vedtaket, og som følgelig gjør vedtaket ugyldig. Det hitsettes følgende fra klage av 03.06.2025:

Rådmannens uriktige synspunkt om at planendringen gir fordeler ved at gangvei beholdes uten trafikk og at planendringen samlet gir adkomst-/trafikkmessig «nøytral konsekvens», står sentralt i rådmannens saksfremstilling. Når dette premisset ikke stemmer, er innvirkningskriteriet oppfylt.

Det siteres følgende fra administrasjonens vurdering av denne anførselen i saksfremlegg til kommunestyrets klagebehandling 25.09.2025:

Administrasjonen har vurdert at i henhold til Pbl. har detaljreguleringsplaner forrang foran områdereguleringsplaner dersom de vedtas senere og regulerer det samme området mer detaljert. Vedtatt reguleringskart til bebyggelsesplan eksplisitt endret formålet til traséen forbi felt 14 fra 'gangvei/skiløype' til 'privat vei', med en tilhørende bestemmelse som krever vinterbrøyting.

(...)

Kommunestyret vedtok bebyggelsesplan i 2004, ikke planutvalget. Administrasjonen kan ikke se at det er begått saksbehandlingsfeil som gjør at reguleringsvedtaket er ugyldig basert på kommunens skjønn at det er bebyggelsesplan fra 2004 som gjelder. Vedtaket 22.05.25 fjerner regulering av (dvs. tillatelse til) motorisert transport rundt Geilotjørne, sammenlignet med begge de overordnede planene. Etter rådmannens synspunkt oppfylder vedtaket derfor innspill fra Kikut Vel ved oppstart av planarbeid, nemlig at løypenettet rundt vannet må 'ikke påvirkes av en eventuell utbygging'.



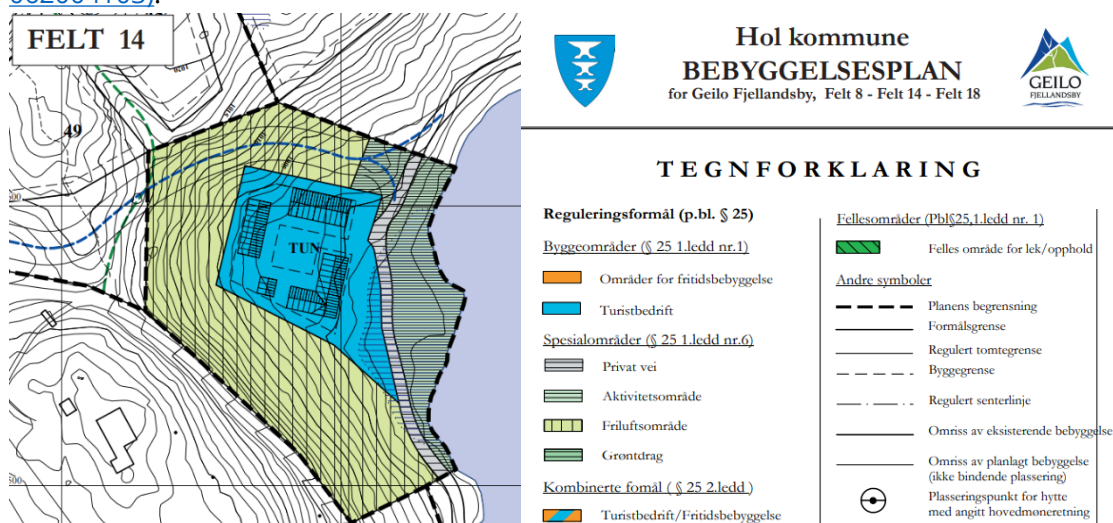
Plankart fra reguleringsplan [Geilo fjellandsby fra 2002 \(PLanID: 062004072\)](#):



I tilhørende planbestemmelse punkt 6.7 fremgår følgende:

Gangvei rundt Gjeilotjødne skal opparbeides i 3 meter bredde. Der det ikke er til hinder for god terrengtilpasning, kan gangveien legges 10-15 m. lengre fra Geilotjødne enn det som er vist på plankartet. Gangveien skal kunne brukes til (motorisert) frakt av varer e.l. ut til felt 14. Denne ferdselen skal skje fra vest. Avmerket skiløype i nord-sørlig retning skal ligge i samme trase som gangveien langs østsiden av tjernet og evt. over Gjeilotjødne. Gangveien skal kunne benyttes av alle (inkl. funksjonshemmede). Gangvei/skiløype skal ikke vinterbrøytes.

Plankart fra [Bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 – Geilo Fjellandsby, fra 2004 \(PlanID: 062004103\)](#):



I tilhørende bestemmelse punkt 4.1 fremgår følgende om privat vei:

Veien skal opparbeides som vist på plankart. Vegfyllinger tilsås eller mures opp med naturstein. Det gis plass til snølagring ved siden av vei. Veiene skal vinterbrøytes.



Det fremgår av tidligere reguleringsplan fra 2002 at veien langs Geilotjernet nedenfor felt 14 var regulert som gangvei/skiløype, og at denne ikke skulle vinterbrøytes. Ved vedtagelsen av bebyggelsesplanen fra 2004 ble bestemmelsen om gangvei/skiløype imidlertid tatt ut. I den gjeldende planen er det derfor ikke lenger et eget formål for gangvei/skiløype. Av tegnforklaringen til plankartet som ble vedtatt i 2004 følger det at den aktuelle strekningen er regulert som privat vei. Det eksisterer ikke andre symboler i planen som kan knyttes til gang- eller skiløypeformål, og det er dermed sannsynlig at reguleringsformålet må forstås som endret fra gangvei til privat vei i og med 2004-planen.

Ettersom kommunen er av den oppfatning at gangveien var omregulert til privat vei og skulle vinterbrøytes, har de lagt til grunn at denne veien sannsynligvis måtte ha blitt opparbeidet som adkomst til felt 14, og vektlegger det som en fordel at gangveien bevares i ny reguleringsplan.

Realisering av tidligere reguleringsformål om turistbedrift ville naturligvis også medført behov for en adkomstvei. Statsforvalteren kan imidlertid ikke se at det var gangveien rundt Geilotjernet som måtte benyttes etter bebyggelsesplanen fra 2004. Det er heller ikke utelukket at det uansett kunne ha blitt regulert en adkomstvei til området via gangveien rundt Geilotjernet selv om bebyggelsesplanen fra 2004 ikke hadde blitt vedtatt.

Uavhengig av om tidligere reguleringsplaner tillot eller forbød vinterbrøyting, er det en fordel at planforslaget bevarer gangveien og at den ikke benyttes som adkomst til felt 14. Den nye reguleringsplanen spesifiserer nå adkomst til felt 14, noe tidligere reguleringsplan og bebyggelsesplan ikke har gjort på en tydelig måte. Den nye reguleringsplanen bidrar med dette til å tydeliggjøre ønsket adkomst. Vi mener derfor at hvorvidt den private veien/gangveien/skiløypen rundt geilotjernet skulle brøytes eller ikke, ikke kan anses å ha hatt betydning for resultat i saken, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41. Vi finner derfor ikke grunn til å konkludere endelig på om planvedtaket bygger på uriktig faktisk grunnlag når det gjelder brøyting av Geilotjødnnet, da vi uansett mener dette ikke ville medført ugyldighet, jf. fvl. § 41.

#### **4. Spørsmålet er om kommunens vedtak er planfaglig forsvarlig begrunnet innenfor de rammer plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forvaltningsloven setter.**

Det følger av forvaltningsloven § 24 at enkeltvedtak skal begrunnes. Forvaltningsloven § 25 stiller visse minstekrav til begrunnelsens innhold. Den skal vise til de regler og faktiske forhold som vedtaket bygger på, og de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn bør nevnes.

Plan- og bygningsloven § 12-12 første ledd 2. pkt. krever at det av saksfremlegget til sluttbehandlingen framgår hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvenser av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.

I tillegg krever naturmangfoldloven § 7 at vurderingene av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 fremgår av beslutningen.

I dette ligger at kommunens vurdering av prinsippene i nml. §§ 8-12 **skal** komme frem av kommunens reguleringsplanvedtak. Vedtak av reguleringsplan er utøvelse av offentlig myndighet. Kommunen må gjøre egne vurderinger og det er ikke tilstrekkelig at kommunen henviser til rapporter og utredninger. Bestemmelsen oppstiller altså en plikt til å begrunne vurderingen etter nml. §§ 8-12.



Sivilombudet har i flere nyere uttalelser tydeliggjort at det ikke er nok å vise til rapporter som er utarbeidet av andre. Kommunen må vurdere innholdet og betydning av innholdet, se blant annet sak 2011/1327, 2024/1117 og 2024/1708. I sak 2024/1708 avsnitt 53, 57 og 59 uttaler Sivilombudet at det må komme frem i kommunens vedtak at

kommunen har sett, vurdert og avveid prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 opp mot de øvrige hensynene som gjør seg gjeldende i plansaken og vurdere om dette fremgår klart av kommunens vedtak.

(...)

Naturmangfoldloven § 7 innebærer at det må fremgå klart av vedtaket at prinsippene i §§ 8-12 er vurdert og hvilken vekt disse har hatt i interesseavveiningen. Dette innebærer at det må synliggjøres hvordan prinsippene er vektet mot andre samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i plansaken.

(...)

En forutsetning for å kunne gjøre en slik interesseavveining som naturmangfoldloven § 7 gir anvisning på, er derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet som vil bli berørt av planen og hvordan dette kan bli påvirket, jf. § 8. Vedtaket må inneholde en redegjørelse og synliggjøring både av kunnskapen og av virkningene beslutningen vil kunne få for naturmangfoldet, og hvordan en har kommet frem til resultatet i den konkrete saken, se Miljøverndepartementets veileder t-1514 fra 2012.

Selv om det har vært gjort grundige utredninger i rapporter som følger saken, gjelder naturmangfoldprinsippene mer enn bare sakens opplysning. Det er planmyndighetenes oppgave å veie naturmangfoldinteressene opp mot øvrige samfunnsinteresser som planen skal legge til rette for.

Det er ikke krav om at vurderingene skal fremgå av enkeltvedtaket, men at vurderingene fremgår av avgjørelsesdokumentet som leder frem til enkeltvedtaket (premissene for vedtaket). Loven krever heller ikke at man skriver eksplisitt at man har vurdert prinsippene i §§ 8 til 12. Det er nok at det fremgår klart av innholdet, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II utgitt av Klima- og miljødepartementet mars 2016.

Sivilombudet uttaler i sak 2024/1117 av 20.12.2024 (Kjellhovda-saken) avsnitt 42:

Ombudet er enig med Statsforvalteren i at det ikke ligger en plikt i naturmangfoldloven § 7 til å gjengi innholdet i bestemmelsene i §§ 8 til 12 eller at man skriver eksplisitt at man har vurdert prinsippene. Dette er verken nødvendig eller tilstrekkelig. Det sentrale er at det fremgår «klart av innholdet» at prinsippene er vurdert, jf. Klima- og miljødepartementets veileder om Naturmangfoldloven kapittel II side 28. Det som skal fremgå klart, er at prinsippene er vurdert og hvilken vekt disse har hatt i den interesseavveiningen som skal gjøres i vedtak om reguleringsplaner, se gjennomgangen av de rettslige utgangspunktene ovenfor. Dette innebærer at det også må synliggjøres hvordan prinsippene skal vektes mot de andre hensynene som gjør seg gjeldende i plansaken.



Statsforvalteren ser av planbeskrivelsens punkt 3.2 at plankonsulenten systematisk har gjennomgått og vurdert innkomne merknader. Det samme fremkommer av saksfremlegg fra administrasjonen til ny 2. gangs behandling, jf. pbl. § 12-12.

Rådmannen skriver, som nevnt, dette om planens konsekvenser for naturmangfoldet:

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og det vises til planbeskrivelsen pkt. 4.6. Det er ikke kartlagt eller identifisert sårbare arter, bevaringsverdig natur eller naturmiljøer i nærhet til planområdet. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Geilotjørne, som drenerer til Kikut – Geilobekken. Geilotjørne har «svært god» økologisk tilstand, men Kikut – Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Økt andel tette flater kan føre til økt avrenning, og i anleggsfasen kan gravearbeider føre til økt partikkelavrenning til vannforekomstene.

Planen vil sikre etablering av avskjærende grøfter og stikkrenner før IG, og derfor redusere avrenning på tvers tomten gjennom anleggsperioden. Det sikres også utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan ved byggesak, og at denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen. Konsekvenser for vannmiljø er da et viktig tema, både i anleggsperioden og i permanent fase. Det vurderes at avbøtende tiltak er tilstrekkelig for å unngå negative konsekvenser for vannmiljø, med noen justeringer sikret etter dialog med planfremmer.

Rådmannen viser i stor grad til vurderinger som er foretatt av plankonsulenten i planbeskrivelsen. Som det fremgår av uttalelsene fra Sivilombudet er dette i seg selv ikke tilstrekkelig. Kommunene må selv foreta en vurdering av planforslaget på bakgrunn av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Statsforvalteren savner en *tydeligere* avveining av de samfunnsmessige gevinstene av tiltaket, sett opp mot de negative virkningene planen medfører for naturmangfoldet, i dette tilfellet særlig for nedbygging av grøntområdet. Som rådmannen skriver, ligger byggeområdet i 100 meters beltet langs vassdraget, tett på Geilotjørne og fremstår i dag som del av en grønn korridor mellom bebyggelsen og strandsone rundt vannet. I tillegg er konsekvenser for vannmiljø et viktig tema, både i anleggsfasen og i permanent fase.

Klager mener vedtaket er mangelfullt begrunnet og at vedtaket derfor er ugyldig, og viser til manglende begrunnelse og avveining av hensyn knyttet til å tillate 21 enheter i stedet for 14, manglende saklig begrunnelse for hvorfor området ikke er regulert til grøntområde slik som anbefalt av Statsforvalteren og Fylkeskommunen, samt manglende begrunnelse for byggegrense på 30 meter fremfor 40 meter.

Som redegjort for over, er ikke kommunestyrets vedtak i samsvar med rådmannens innstilling når det gjelder byggegrenser. Rådmannen skriver dette i sin innstilling:

#### Omregulering til et grønformål og 100-metersbeltet

Med hensyn til regionale føringer om landskap, ligger planområdet i overgangssone mot tregrense, hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med utbygging. Hele planområdet ligger også innenfor 100m beltet. Flere av merknadene som er innkommet ved offentlig ettersyn peker på det bør vurderes om planområdet skal reguleres til naturområde/grønntformål. Byggeområdet ligger tett på Geilotjørne og fremstår i dag som del av en grønn korridor mellom bebyggelsen og strandsone rundt vannet. Konsekvenser for



vannmiljø er et viktig tema, både i anleggsperioden og i permanent fase. Det vurderes at avbøtende tiltak er tilstrekkelig for å unngå negative konsekvenser for vannmiljø, med noen justeringer etter offentlig ettersyn.

Innkomne merknader argumenterer for en omregulering da planområdet bl.a. ligger innenfor 100- metersbeltet, hvor det skal legges vekt på hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Kommunestyret er øverste planleggings- og reguleringsmyndighet og har ansvar for det planfaglige skjønn, jf. plan- og bygningsloven § 3-3. Det er derfor kommunestyret som angir hvilke arealdisponeringer, herunder også formål, som skal gjelde i en reguleringsplan. Forholdet mellom bruk og vern av området blir derfor en del av den lokalpolitiske vurderingen i denne saken.

Administrasjonen anbefaler ikke å omregulere planområdet til et grønformål, men det vurderes at kommunen bør sikre mer uteoppholdsareal mellom bebyggelse og vassdraget. Dersom plassering av bebyggelse illustrert i plankart gjøres juridisk bindende kan man sikre en avstand på ca. 40 m i stedet for 30m. Dette vil også sikre samsvar mellom situasjonsplan fra planbeskrivelsen, innsendte tegninger og vedtatt plankart. Det vises til figur 4 under, med rådmannens anbefalt endringer i plankart, som vil sikre planlagt uteoppholdsareal langs Geilotjørne. Bestemmelse pkt. 2.1.2 bør også endres da det tillates dekning av uteoppholdsarealer innenfor friluftsmål i forslaget som legges frem til politisk behandling.

#### Avstand fra vassdraget

Det finnes flere endringer kommunestyret kan vedta for å øke avstand fra vassdraget. Planfremmer henviser senest 10.05.25 til de leverte skissene, og referer til tegninger som 'planlagte bygg' når det gjelder flomfare. Rådmannen anser tegninger i planbeskrivelsen som vesentlig gjennomtenkt, og bør tolkes som prosjektering av utbyggingen. Konseptet, selv om foreløpig, var en viktig del av tidligere vurdering da planen vil stride med et tradisjonelt tun, og at konstruksjonene skulle være stav/laft. Plankartet tilrettelegger imidlertid for maks. 12,5 m mønehøyde helt opp til den nordlige byggegrensen, og det regulerte feltet er også ca. 30 meter bred i dette området. En tre etasje bygg på 30 bredde er ikke intensjonen fra planbeskrivelsen, og heller ikke ønskelig etter rådmannens synspunkt gitt hvor synlig utbyggingen blir fra Geilotjørne.

Rådmannen anbefaler endring i plankart, og det vises til figur 6 under. Anbefalte endringer tilrettelegger for en viss fleksibilitet når det gjelder byggegrense, uten å komme nærmere turstien. Veiledende plassering av bygg kan fortsatt være hensiktsmessig mtp. senere byggesak, og det anbefales ikke å fjerne dette fra plankartet.

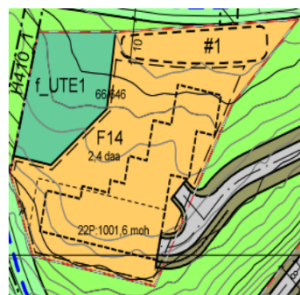


Fig. 5. Forslag til plankart, 07.01.25

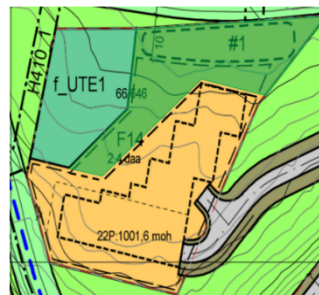


Fig. 6. Anbefalte endringer i plankart



Det vises til NVE merknad 4 e). NVE ber om en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand til innsjøen for turdraget da formålet reguleres nærmere vassdraget enn i gjeldende bebyggelsesplan. Bestemmelse pkt. 3.1. sikrer at det er innenfor områdene ikke tillatt med tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel og framføring av skiløype/turveg, men det er tillatt med tilrettelegging og terrengbearbeiding for å ivareta området funksjon som turdrag. Planen vil derfor tilrettelegge for en evt. oppgradering for skiløype/turveg, og rådmannen vurderer dette som hensiktsmessig. Gjeldende bebyggelsesplan tilrettelegges for en kjørevei langs Geilotjørne, og rådmannen anser turstien som under dimensjonert ift. krav fra brannvesen.

Byggegrensen har betydning for tiltakets landskapsvirkning, nedbygging av grøntareal og tiltakets påvirkning på friluftsområdet. Som påpekt av klager, har ikke kommunestyret begrunnet hvorfor de velger å gå for planforslagsstillers forslag i stedet for rådmannens begrunnede forslag. Etterfølgende begrunnelse er heller ikke gitt.

Rådmannen skriver i den forberedende klagebehandlingen at kommunestyret nok har lagt til grunn plankonsulentens argumenter ved vedtakelse av planen. Som redegjort for over er ikke dette tilfredsstillende. Det må komme frem i kommunens vedtak at kommunen har sett, vurdert og avveid prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 opp mot de øvrige hensynene som gjør seg gjeldende i plansaken og hvilken vekt disse har hatt i interesseavveiningen. Dette innebærer at det må synliggjøres hvordan prinsippene er vektet mot andre samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i plansaken. Videre følger det av forvaltningsloven § 25 at kommunen bør vise de hovedhensyn som har vært avgjørende. Dette gjør seg særlig gjeldende ved vedtakelse av reguleringsplaner som er underlagt fritt skjønn. I dette tilfellet har også rådmannen fremmet et alternativt forslag til planforslaget og begrunnet dette forslaget godt. Det er imidlertid ikke skrevet en alternativ begrunnelse for det tilfellet kommunestyret velger å gå for plankonsulentens foreslåtte byggegrense, og kommunestyret har heller ikke selv begrunnet hvorfor de har valgt å gå for plankonsulentens forslag.

Som også vist til av klager, fremgår det av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs vassdrag, og kravene i pbl. § 1-8 skjerper kravet til begrunnelse.

Videre har både Statsforvalteren og Buskerud fylkeskommune ment at området bør blir regulert til grøntformål for å ivareta friluftsliv, grønn korridor og landskap i 100-metersbeltet langs vassdrag.

Vi finner også grunn til å nevne at mindretallet i kommunestyret ønsket av planforslaget ble avslått og området regulert til grøntområde.

Vi har som nevnt funnet at kunnskapsgrunnlaget etter § 8 er tilfredsstillende, og nml. § 9 om «føre-var-prinsippet» er dermed mindre relevant. Men den manglende begrunnelsen fra kommunestyret om byggegrensen viser at nml. § 10, som gjelder den samlede belastningen en realisering av planen vil ha for naturmangfoldet, ikke er vurdert i tilstrekkelig grad. Det er ikke tvilsomt at en realisering av planen vil påvirke naturmangfoldet negativt, og det må derfor synliggjøres hvorfor kommunestyret likevel velger å nedbygge arealene langs vassdraget, men andre ord - synliggjøre hvorfor andre samfunnsinteresser veier tyngre.



Som nevnt over kan vi heller ikke se at rådmannens begrunnelse er i samsvar med de krav som stilles i naturmangfoldloven § 7, og da særlig når det gjelder antall enheter og hvorfor man velger å tillate nedbygging av grøntarealet. Rådmannen skriver kun: «Administrasjonen anbefaler ikke å omregulere planområdet til et grønformål, men det vurderes at kommunen bør sikre mer uteoppholdsareal mellom bebyggelse og vassdraget.» Når det gjelder antall enheter, skriver rådmannen i klagebehandlingen:

Rådmannen belyste i saksfremstilling til 2. gangs behandling at kommunestyret kunne vedta å redusere omfang av utbyggingen i planforslaget, og belyste at planfremmer prosjektert for maks. 14 enheter da planforslaget ble først mottatt i mars 2024. Rådmannen har ikke anbefalt å redusere utbyggingen fra 21 til 14 enheter, men har heller vurdert at 1. gangs behandling av saken gir et godt grunnlag til å vedta maks. 21 enheter.

(...)

Det fremgår ikke av vedtaket hva som ligger til grunn for at kommunestyret har fulgt rådmannens anbefaling. Administrasjonen legger til grunn at kommunestyret har fulgt planfremmers argumenter.

Som nevnt over er det ikke nok å vise til rapporter som er utarbeidet av andre, i dette tilfellet planbeskrivelsen. Kommunen må vurdere innholdet i planbeskrivelsen og betydning av dette innholdet opp mot relevante hensyn. Verken rådmannen eller kommunestyret har begrunnet hvorfor de ønsker å vedta planforslaget med 21 enheter. Antall enheter har betydning for de hensyn som skal tas ved nedbygging langs vassdraget. Vi viser til det rådmannen skrev i sin saksfremstilling til 2. gangs behandlingen:

[...] En reduksjon av antall enheter fra 21 til 14 vil da redusere konsekvenser for den omkringliggende bebyggelsen og friluftsområdet, med en reduksjon i generert trafikk langs Aasremvegen. Frigjøring av enda mer areal på parkeringsfelt A kan anses som positiv for fjellandsbyen. Kommunestyret kan også vedta å redusere tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng, dvs. en reduksjon sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan.

Det vurderes at 1. gangs behandling av saken gir et godt grunnlag til å vedta maks. 21 enheter og maks. mønehøyde på 12,5m. Kommunestyret står også fritt til å regulere hele planområde til et grønformål med innkomne merknader tatt til følge.

I og med at rådmannens vurdering ikke inneholder en vekting av naturmangfoldets interesser fremfor andre samfunnsinteresser, er også denne delen av kommunens vedtak mangelfullt begrunnet.

Kommunens vedtak er dermed ikke tilstrekkelig planfaglig forsvarlig begrunnet innenfor de rammer plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forvaltningsloven setter.

Vi mener det ikke kan utelukkes at den mangelfulle begrunnelsen kan ha påvirket resultatet i saken, jf. forvaltningsloven § 41. Kommunens vedtak må derfor oppheves grunnet saksbehandlingsfeil.

### Oppsummering

På bakgrunn av redegjørelsen over og innsendt dokumentasjon kan ikke Statsforvalteren se at kommunen i tilstrekkelig grad har synliggjort hvordan prinsippene i nml. §§ 8 - 12 er vurdert, i hvilken grad de er relevante og hvilken vekt de er tillagt. Kommunens begrunnelse tilfredsstillende ikke kravene i naturmangfoldloven § 7 og forvaltningsloven § 25.



Kommunestyrets vedtak av 22.05.2025 om detaljregulering av Geilo Fjellandsby Felt 14 oppheves. Kommunen må behandle saken på nytt.

### **Konklusjon**

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 22.05.2025 i sak. Klagene har ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus  
avdelingsdirektør

Anne Danielsen Haugland  
seksjonssjef

Juridisk avdeling

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ASPLAN VIAK AS AVD ÅL	Sundrejordet 4	3570	ÅL
DALAN ADVOKATFIRMA DA	Postboks 1214 Vika	0110	OSLO
Peter Bjarne Hopwood	Kildals Vei 8 B	0678	Oslo
Arne Pålgardhaugen	Timrehaugvegen 72	3580	Geilo
David Pålgardhaugen	Geilovegen 78	3580	Geilo