

**Detaljregulering for Geilo Fjellandsby Felt 14 - ny klagebehandling**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Klagene tas ikke til følge. Kommunestyrets vedtak av 28.05.2026, sak 57/26 opprettholdes og klagene oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Saken avgjøres av

Kommunestyret dersom klagene tas helt eller delvis til følge.
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus dersom klagene ikke tas til følge.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Fullstendig saksprotokoll, ny sluttbehandling (Sak 57-26, kommunestyret, 28.05.26)
- 2 Rådmannens vurdering av naturmangfoldloven §§8-12
- 3 Klage fra Kikut vel, brev datert 01.07.26
- 4 Delegert vedtak 492-26, avslag på anmodning om utsatt iverksettelse, 03.07.26
- 5 Statsforvalteren avgjørelse, utsatt iverksetting, 20.07.26
- 6 Planfremmers vurdering av klagen, brev datert 19.08.26
- 7 Reguleringsbestemmelser datert 18.06.26
- 8 Planbeskrivelsen datert 16.06.26
- 9 Notat VA-plan datert 15.06.26
- 10 Plantegning VA, HB103 datert 12.06.26
- 11 Plankart datert 09.06.26

- 12 ROS-analyse datert 09.06.26
- 13 Helningskart datert 09.06.26
- 14 Plan- og profil veg, TC104 datert 09.06.26
- 15 Vedtak i klagesak (Statsforvalteren) datert 11.03.26
- 16 Vannmiljø vurdering datert 20.06.24

Saksopplysninger

Denne planen er tidligere vedtatt i 2025, men Statsforvalteren opphevet kommunens tidligere vedtak, jf. Statsforvalteren brev datert 11.03.26 (se vedlagt). Planforslaget måtte derfor fremmes til ny 2.gangs- og sluttbehandling, og Hol kommunestyre vedtok planen på nytt i møte 28.05.26, sak 57/26. I vedtaket har kommunestyret gitt en skriftlig begrunnelse for de forholdene hvor rådmannens innstilling i sak 57/26 ikke ble fulgt. Vedtaket ble kunngjort 19.06.26, med klagefrist til den 11.07.26.

Det er kommet inn klage fra Kikut vel, som ber om utsatt iverksettelse etter forvaltningsloven § 42. Kommunen avslo utsatt iverksettelse i et delegert vedtak datert 03.07.26 (vedlagt), basert på en foreløpig vurdering det ikke var noen rimelig mulighet for at klagen kunne føre frem. Kikut Vel ba deretter om at Statsforvalteren gir utsatt virkning, men Statsforvalteren gir ikke utsatt iverksettelse av vedtaket (se vedlagt datert 20.07.26). Kommunen har oversendt klagen til planfremmer for eventuelle kommentarer. Asplan Viak kom med kommentarer til denne på vegne av planfremmer 19.08.2026. Denne er vedlagt.

Forhold til overordnet plan

Planområdet er i reguleringsplan for Geilo Fjellandsby (2002) satt av til næring (herberge og bevertningssted). Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 25% BYA og tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 m. Reguleringsplanen blir da utfylt av en bebyggelsesplan i 2004, og her står det at utforming, materialvalg og farger skal framstå som en tradisjonell fjellgård/skysstasjon. Konstruksjonene skal da være stav/laft og plassert i et tradisjonelt tun. Planen strider med gjeldende krav på et tradisjonelt tun, men nytt bygg prosjekteres med større avstand fra turstien sammenlignet med tenkt bebyggelse fra 2004.

Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie strider da med de overordnede planene, men på grunnlag av prinsippvedtak for kalde og varme senger åpnes det for konsentrert fritidsbebyggelse her. 80% av enhetene bør ha en størrelse på mellom 30-100 m², og det skal også framgå av bestemmelsene at enhetene skal være tilrettelagt for utleie. Planen er i tråd med prinsippvedtaket, samt maks. tillatt mønehøyde.

Iht. bebyggelsesplan skal parkering kun skje på p-felt A og gjeldende plan tilrettelegger for en adkomst fra nord. Det sikres nå en adkomst fra Aasremvegen i sør, og ivaretagelse av tursti uten trafikk. Det sikres fortsatt 1,5 p-plass pr. boenhet i tråd med gjeldende bebyggelsesplan, med 1 p-plass innenfor felt 14 (parkeringskjeller) og 0,5 p-plass på p-felt A.

Miljøkonsekvenser

Det vises til rådmannens vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12. Her vurderes det:

- § 8: om beslutningen bygger på tilstrekkelig og relevant kunnskap om naturmangfold.
- § 9: om eventuell usikkerhet tilsier føre-var-tilnærming.
- § 10: den samlede belastningen på naturmangfoldet i området.
- § 11: om kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver.
- § 12: om tiltak, lokalisering og utforming er de mest miljøforsvarlige, herunder vurdering av realistiske alternativer, sett opp mot planstatus og samfunnsmessige hensyn.

Kort oppsummert vurderer rådmannen at planforslaget er tilstrekkelig utredet etter nml. §§ 8–12 og kan vedtas. Det er ikke påvist truede arter eller prioriterte naturtyper, og tilgjengelig kunnskap anses tilstrekkelig til å fatte en forsvarlig beslutning. Selv om planen medfører inngrep i grøntareal og negative virkninger for landskap og friluftsliv innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget, vurderes samlet belastning som akseptabel, og planforslaget anses samlet sett miljøforsvarlig.

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

Klagers merknader

Under følger sammendrag av klagen og administrasjonens vurdering. Klagen i sin helhet ligger vedlagt (brev datert 01.06.26). Planfremmers vurdering av klagen ligger også vedlagt.

1. Grad av utnytting: *Det fremstår uklart om 25% BYA gir samme utnyttelse som rådmannens 750m², eller om det blir høyere. Dersom 25% BYA blir høyere, har kommunestyret satt seg utover den faglige anbefalingen fra rådmannen uten holdbar grunn. Vedtaket er ugyldig da man vektlegger økt utnytting foran andre viktige hensyn.*
2. Utforming og vindusflater: *Kommunestyret har fraveket rådmannens anbefaling ut fra sin egen vurdering. Denne fremstår ikke faglig fundert.*
3. Uteoppholds- og lekearealer MUA:
 - *Kommunestyret mener arealer brattere enn 1:3 skal kunne regnes med i MUA, uten faglig holdbart grunnlag.*
 - *Kommunestyret synes også på dette punktet å ville opprettholde en svært høy utnyttelse på bekostning av utearealenes nødvendige funksjon.*
4. Kommunestyrets unnlatelse av å utvide grøntområdet i vest: *Kommunestyret har gått mot rådmannen uten et planfaglig forsvarlig grunnlag.*

Administrasjonens vurdering:

Klagen retter seg mot kommunestyrets skriftlige begrunnelse i nytt sluttbehandling, vedtak datert 28.05.26. Her står det, bl.a.:

1. *Området ligger i Geilo Fjellandsby, som er et urbant fritidsboligområde ... Kommunestyre vurderer derfor at utnyttelsen er forsvarlig sett ut fra en helhetsvurdering av tomten og dens plassering.*
2. *Vindusflater skal tilpasses byggets form, materialbruk og terrengtilpasning slik at bebyggelsen samlet fremstår helhetlig og med god arkitektonisk kvalitet. Kommunestyre legger til grunn at volum, høyder, fasadematerialer og farger har større betydning for landskapsvirkningen enn vindusflatenes størrelse alene.*
3. *Planområdet ligger sentralt på Kikut, omgitt av store natur- og friluftsområder, og med kort vei til etablert aktivitetsinfrastruktur ... Brukerne vil dermed ha tilgang til et bredt og variert tilbud av lek- og uteopphold i umiddelbar nærhet. Et krav om at areal brattere enn 1:3 ikke skal regnes med kan i tillegg føre til unødvendige terrenginngrep på tomten.*
4. *Geilo Fjellandsby er allerede et utbygd fritidsboligområde med eksisterende infrastruktur. Kommunestyre vurderer at redusert utbyggingsomfang ikke vil gi vesentlig bedre måloppnåelse for naturhensynene.*

Rådmannen legger ellers til grunn at kommunestyret har fulgt planfremmers argumenter. Det vises også til planfremmers vurdering av klagen, brev datert 19.08.26 (se vedlagt). Dersom saken oversendes Statsforvalteren for endelig behandling, vil klageinstansen kunne foreta en selvstendig vurdering av kommunestyrets begrunnelse og vedtak.

Når det gjelder grad av utnytting, fremgår det av bebyggelsesplanen fra 2004 at felt 14 har et areal på 3 daa, som ved en utnyttelsesgrad på 25 % BYA gir et maks. bebygd areal på 750 m². Tidligere oppmåling fra 2003 viser imidlertid at det ble kartfestet en ny eiendom, gnbr. 66/646, med et areal på 3,119 daa, som tilsvarer et maks. bebygd areal på 779,8 m² ved 25 % BYA. Planfremmer legger samtidig til grunn at eiendommen har et areal på 3,1 daa, noe som gir et maks. bebygd areal på 775 m².

Avhengig av hvilket arealgrunnlag som legges til grunn, utgjør forskjellen i tillatt bebygd areal mellom ca. 25 og 30 m². Rådmannen anbefalte derfor å begrense graden av utnytting til 750 m² for å sikre samsvar med forutsetningene i den opprinnelige bebyggelsesplanen fra 2004. Det er riktig, slik det påpekes i klagen, at vedtaket ikke eksplisitt redegjør for denne arealforskjellen. Det er også riktig, slik det påpekes i klagen, at vedtaket begrunnes med et ønske om å legge til rette for fortetting innenfor eksisterende utbyggingsområder.

Når det gjelder MUA, viser vedlagt brev fra planfremmer av 19.08.26 til at planen har samlet krav til MUA er 525m², hvorav kravet til felles uteoppholdsarealer er 240m². Det fremgår av arealregnskapet i planbeskrivelsen at det er regulert 1158 m² til felles uteoppholdsarealer (f_UTE1), og at arealet ligger i terreng slagere enn 1:6 jf. helningsanalysen.

5. Antall enheter:

- *Gitt at 14 enheter gir mindre trafikk og lavere belastning på grøntarealet, må kommunen konkretiseres hvorfor de 7 enhetene er nødvendige for lokal verdiskapning.*
- *Naturmangfoldloven § 12 forutsetter at inngrepet bare kan tillates dersom de samfunnsmessige gevinstene veier tyngre enn ulempene for naturen.*

Administrasjonens vurdering:

Som det fremgår av rådmannens vurdering etter nml. § 12, gjelder bestemmelsen miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Bestemmelsen oppstiller ikke noe krav om at samfunnsnyttene må veie tyngre enn ulempene for naturmiljøet, mens §14 kreves at tiltak **skal avveies** mot andre viktige samfunnsinteresser.

Økonomiske virkninger er et relevant moment i vurderingen, men verken rådmannen eller kommunestyret har foretatt en særskilt avveining opp mot et konkret antall boenheter. Rådmannen har i stedet foretatt en samlet vurdering av saken, der det bl.a. er lagt vekt på om planforslaget innebærer en forbedring sammenlignet med den opprinnelige planen fra 2004. Tilsvarende vurdering er også lagt til grunn av Statsforvalteren i brev av 11.03.26. Her står det, bl.a.:

«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.»

Rådmannen understreker at den opprinnelige bebyggelsesplanen fra 2004 åpnet for 24 boenheter, og at den vedtatte planen med 21 boenheter innebærer en reduksjon. Selv om planfremmers forslag la til rette for ytterligere syv boenheter sammenlignet med et tidligere innsendt planforslag (se under, plan fra 2024), og fortsatt tre færre enn planen fra 2004, vurderes den vedtatte planen å utnytte området på en bedre måte. Dette skyldes bl.a. at planen legger opp til økt avstand til vassdraget gjennom en inntrukken byggegrense.

Det vises til kartutsnittene, som illustrerer bebyggelsesplanen fra 2004, innsendt planforslag i 2024, planen vedtatt i 2025 (senere opphevet) og den endelig vedtatte planen i 2026:

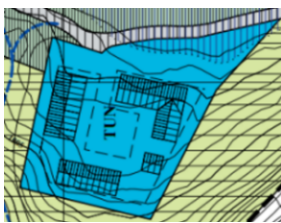


Fig.1. Plan fra 2004

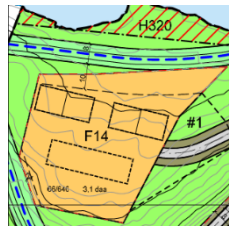


Fig. 2. Plan fra 2024



Fig. 3. Plan fra 2025

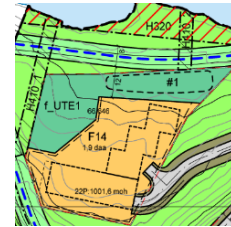


Fig. 4. Plan vedtatt 2026

6. Omregulering til grønnsstruktur:

- *Plan og bygningsloven er ikke ment å gi en utbygger beskyttelse eller forutsigbarhet mot ny hensiktsmessig regulering. Rådmannen har lagt avgjørende vekt på hensyn til forutsigbarhet, og dette er feil rettsanvendelse.*
- *Forutsigbarhet er ikke et hensyn det skal legges vekt på foran andre hensyn når det har gått 20 år siden opprinnelig arealdisponering.*
- *Argumentasjon at alternativlokalisering gir større samlet naturbelastning, er også uholdbar. Det nærliggende alternativet i dette tilfellet er å ikke å flytte utbyggingen til nye, uregulerte områder, men å redusere den totale utbyggingen.*
- *Kommunestyret står fritt til å omdisponere tidligere utbyggingsarealer – helt uavhengig av om det er gjort nye naturfaglige funn.*

Administrasjonens vurdering:

Klagen retter seg mot rådmannens vurderinger, herunder tolkningen av nml. §§ 8-12 og avveiningen mellom naturhensyn og samfunnsmessige interesser. Rådmannen har imidlertid

ikke foretatt en ny vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12, og viser til de vurderingene som allerede er gjennomført og redegjort for i sak 57/26.

Det følger av plan- og bygningsloven (Pbl.) § 3-1 at planleggingen blant annet skal legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling. Dette omfatter ikke bare eksisterende virksomheter, men også private investeringer og framtidig utvikling. Samtidig er Pbl. ikke ment å ivareta den enkelte grunneiers eller utbyggers økonomiske interesser isolert sett. Planlegging og arealdisponering forutsetter en bred samfunnsmessig avveining, der hensyn til naturmangfold, allmennhetens interesser, landskap, miljø og lokal samfunnsutvikling inngår som sentrale vurderingsmomenter.

Rådmannen har i sin saksbehandling vurdert flere alternative løsninger, herunder omregulering til grønnstruktur, reduksjon av antall boenheter og sikring av økt avstand til vassdraget gjennom en inntrukket byggegrense. Det er korrekt, slik det anføres i klagen, at kommunestyret rettslig sett står fritt til å velge en løsning med grønnstruktur. Dette er også uttrykkelig påpekt av rådmannen i sak 57/26.

7. Avbøtende tiltak jf. naturmangfoldloven § 11 er ikke sikret gjennomført: Et punkt som er problematisert er saltbruk vinterstid. Det er rettslig uholdbart at kommunen oppstiller forutsetninger for at naturmangfoldloven skal oppfylles, uten at kommunen sørger for krav eller ordning som sikrer at forutsetningen blir innfridd.

Administrasjonens vurdering: Drift og vintervedlikehold av privat veg faller utenfor kommunens reguleringsmyndighet, slik rådmannen viser til i sak 57/26.

Samlet vurdering

Kommunens skjønn må være saklig, forsvarlig og begrunnet. En planvurdering innebærer at ulike, og dels motstridende interesser, både samfunnsmessige og for enkeltindivider, veies opp mot hverandre. Spørsmålet er om kommunens vedtak baserer seg på relevante og saklige reguleringsmessige hensyn. Klagen retter seg både mot kommunestyrets begrunnelse, og til rådmannens vurderinger i saken, herunder tolkning av naturmangfoldloven med vektning av natur- og samfunnshensyn.

En utbygging innenfor planområdet vil medføre nedbygging av grøntarealer innenfor 100-metersbeltet og ha negative virkninger for både landskapsverdier og friluftsinnteresser. Disse forholdene ble uttrykkelig vektlagt av rådmannen i vurderingen av saken. Samtidig ble det vurdert at forskjellen i naturbelastning mellom en utbygging med 14 og 21 boenheter ikke var avgjørende for tiltakets samlede virkning på naturmangfoldet.

Forskjellen mellom en utnyttelsesgrad tilsvarende 750 m² BYA og om lag 779 m² BYA er ikke særskilt omtalt i vedtaket av 28.05.2026. Rådmannen la imidlertid til grunn at planforslaget samlet sett ville gi en lavere belastning enn en realisering av bebyggelsesplanen fra 2004. Dette skyldes blant annet at bebyggelsen trekkes noe lenger bort fra vassdraget gjennom en inntrukket byggegrense, noe som bidrar til en bedre ivaretagelse av hensynet til vassdragsmiljøet enn det den tidligere planen la opp til.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen ikke at det i klagen fremkommer nye momenter som tilsier at vedtaket i sak 57/26, fattet 28.05.2026, bør omgjøres. Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.