

Hol kommune
postmottak@hol.kommune.no

Oslo, 1. juli 2026

Deres ref.
2023/4277-92

Vår ref.
P5979/CBU

Ansvarlig advokat:
Christian Bugge

KLAGE TIL STATSFORVALTEREN OVER KOMMUNESTYRETS VEDTAK 28.05.2026 NY SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING GEILO FJELLANDSBY - BEGJÆRING OM UTSETTENDE VIRKNING FORVALTNINGSLOVEN § 42

1. Innledning

Vårt firma representerer Kikut Vel.

Vi viser til kommunestyrets vedtak ved den fornyede behandlingen 28.05.2026.
Vedtaket påklages herved og bes omgjort slik at planen bortfaller.

Klagen bes gitt oppsettende virkning jf. forvaltningsloven § 42.

I det følgende begrunnes klagen.

2. Mangelfull utredning og avveining av viktige hensyn

2.1. Kommunestyret har fraveket rådmannens faglige anbefaling uten holdbar begrunnelse

2.1.1. Grad av utnytting

I rådmannens innstilling punkt 3 var det foreslått å endre bestemmelsenes punkt 2.1.1.1 om
grad av utnytting BYA, slik at begrensningen var 750 kvadratmeter.

Kommunestyret har satt BYA til 25 %.

Kommunestyret begrunner dette ved å vise til statlige planretningslinjer om at utbyggingsområder bør fortettes fremfor at man bygger på nye arealer, og at 25% BYA er en forsvarlig utnyttelse ut fra en helhetsvurdering av tomten og dens plassering.

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. At det generelt er ønskelig å fortette eksisterende byggeområder fremfor å bygge ned nye arealer, må være uten betydning for tomten i denne saken, hvor andre hensyn enn de som knytter seg til utbygging - nemlig natur, landskap, og friluftsliv - gjør seg gjeldende. Kikut Vel vil i tilfellet anføre at vedtaket er ugyldig fordi man uriktig har vektlagt et ønske om økt utnytting foran andre viktige hensyn.

2.1.2. Utforming og vindusflater

Rådmannen anbefalte i punktet 4 i innstillingen at store vindusflater ikke skal tillates. Dette var basert blant annet på merknader fra fylkeskommunen.

Kommunestyret har fraveket rådmannens anbefaling ut fra sin egen vurdering. Denne fremstår ikke faglig fundert.

Kommunestyret gir uttrykk for at volum, høyder, fasadematerialer og farger har større betydning for landskapsvirkninger enn vindusflatenes størrelse alene. Til dette bemerkes at fylkeskommunen og rådmannen ut fra faglige kriterier har vurdert store vindusflater som negativt i seg selv. At også andre elementer kan ha uheldig landskapsvirkning, endrer ikke dette og er ikke noe holdbart argument for å tillate store vinduer som vil øke ulempene ytterligere.

Videre er det ikke riktig når kommunestyret mener at den økte avstanden til Geilotjørnet og eksisterende vegetasjon vil «bidra til ytterligere visuell skjerming». Avstanden til Geilotjørnet er for kort til å gi noen dempende effekt på vinduene, og det er uklart hva kommunestyret mener med «eksisterende vegetasjon» ettersom det ikke er satt krav om vern av vegetasjonen. Uansett er ikke vegetasjon noe man kan regne med som et permanent avbøtende tiltak mot ulemper med store glassflater på en slik stor bygning.

At det tidligere er åpnet for store vindusflater andre steder innenfor Geilo Fjellandsby slik kommunestyret peker på, gir ikke holdbart grunnlag for å tillate slike vinduer på denne tomten hvor hensynet til friluftsliv og landskapstilpasning taler mot det. Hvert tilfelle må vurderes konkret.

Mangelen på planfaglig grunnlag for kommunestyrets vedtak må medføre at dette settes til side.

2.1.3. Uteoppholds- og lekearealer MUA

Også her har kommunestyret gått imot rådmannens anbefaling, og mener arealer brattere enn 1:3 skal kunne regnes med i MUA. Kommunestyrets vurderinger fremstår også på dette punktet uten faglig holdbart grunnlag.

Byggeteknisk forskrift TEK17 § 8-3 (1) bestemmer:

«Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.»

Uten en begrensning for hvor bratt areal som kan regnes med i MUA, må det antas at store deler av det beregnede uteoppholdsarealet ikke vil oppfylle forskriftens funksjonskrav.

Krav til stigning maks 1:3 er vanlig minstekrav for å sikre funksjon i samsvar med forskriftskravet. Som eksempel vises til Rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging» hvor er inntatt Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Her stilles det i punkt 5 (side 6) krav til kvaliteten på utendørs lekearealer. I veiledningen (side 21) fremgår det at arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, ikke skal regnes med. Helningsforholdet 1:3 er også benyttet i eksempelet på reguleringsbestemmelser som stiller kvalitetskrav til MUA i veilederen Grad av utnyttning (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014) side 33.

Kommunestyret synes også på dette punktet å ville opprettholde en svært høy utnyttelse på bekostning av utearealenes nødvendige funksjon. At det er andre lekearealer andre steder etc. som flertallet anfører, kan ikke være avgjørende.

Kommunen plikter å sørge for at regulerte områder oppfyller forskriftsfestede funksjonskrav.

Kikut Vel kan heller ikke se at vurderingene oppfyller kravene som stilles i rettspraksis om at forvaltningsskjønnet skal være tilstrekkelig bredt og saklig, jf. Høyesterett i HR-2012-1296-A avsnitt 68.

2.1.4. Kommunestyrets unnlatelse av å utvide grøntområdet i vest

Kommunestyret har også her gått mot rådmannen uten at dette kan sees å ha planfaglig forsvarlig grunnlag.

Kommunestyrets viser til at rådmannens forslag vil «begrense prosjektets fleksibilitet betydelig».

Etter Kikut Vels oppfatning må det sentrale planfaglige poenget være styre utbyggingen slik at man sikrer et best mulig uteareal felt fUTE1. Da må rådmannens forslag følges.

2.2. Antall enheter

Statsforvalteren påpekte i sitt vedtak 11.03.2026 side 18 at hverken rådmannen eller kommunestyret hadde gitt noen konkret begrunnelse for hvorfor man tillot 21 enheter i stedet for 14. Statsforvalteren påpekte at *«antall enheter har betydning for de hensyn som skal tas ved nedbygging langs vassdraget»* og at vedtaket var mangelfullt begrunnet fordi rådmannens vurdering ikke inneholdt *«en vekting av naturmangfoldets interesser fremfor andre samfunnsinteresser»*.

Rådmannen vurderer i notatet om naturmangfoldloven, antall enheter slik:

«Rådmannen legger til grunn at antall enheter har betydning for trafikk, brukspress og lokal belastning på grøntareal. Et alternativ med maksimum 14 enheter vurderes å kunne gi noe redusert trafikk og noe lavere lokal belastning. Rådmannen vurderer likevel at forskjellen i naturbelastning mellom 14 og 21 enheter ikke er avgjørende for tiltakets samlede virkning på naturmangfoldet, fordi:

- inngrepet i 100-metersbeltet skjer uavhengig av antall enheter
- byggets plassering, byggehøyde og byggegrense mot vassdraget har større betydning enn antallsforskjellen alene,
- og de viktigste avbøtende effektene oppnås gjennom arealdisponeringen og krav til gjennomføring»

Deretter konkluderes det med:

"På denne bakgrunn vurderer rådmannen at 21 enheter gir en høyere samfunnsmessig nytte ift. kommunens langsiktige mål om lokal verdiskaping og næringsutvikling uten at dette medfører en vesentlig større belastning for naturmangfoldet enn alternativet med 14 enheter."

Dette er en "omvendt" interesseavveining. Naturmangfoldloven § 12 forutsetter at inngrepet bare kan tillates dersom de samfunnsmessige gevinstene veier *tyngre* enn ulempene for naturen. Rådmannen (og kommunestyreflertallet som støtter dette) argumenterer i realiteten med at "når vi først gjør inngrepet, kan vi like gjerne bygge 21 i stedet for 14 enheter, fordi skaden i det vesentlige allerede er skjedd". Dette strider mot prinsippet om å velge løsninger som minimerer naturbelastningen, og det gir hensynet til det kommunen omtaler som «lokal verdiskaping og næringsutvikling» forrang uten at man har konkretisert hva disse interessene består i eller hvorfor de skal gå foran. Gitt at 14 enheter gir mindre trafikk og lavere belastning på grøntarealet slik det fremgår av sitatet ovenfor, må kommunen konkretisere *hvorfor* akkurat de siste 7 enhetene er nødvendige for lokal verdiskaping. Det er ikke gjort.

Kommunestyret slutter seg slik vi oppfatter det, til rådmannens vurdering. Heller ikke kommunestyret har forklart hvorfor de siste 7 enhetene er nødvendige.

Dette er i strid med kravet som stilles til avveiningene etter naturmangfoldloven § 12. Vedtaket må av den grunn kjennes ugyldig.

2.3. Omregulering til grønnstruktur

Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger og vi knytter derfor våre kommentarer til sistnevnte.

Rådmannen uttaler (i notatet om naturmangfoldloven) at *«å ta området ut av utbygging uten nye tungtveiende naturfaglige funn vil bryte med langsiktig arealpolitikk og redusere forutsigbarheten i planleggingen»*. I saksutredningen under punkt 3 cii) fremgår det også at det er lagt avgjørende vekt på hensyn til forutsigbarhet. Dette er feil rettsanvendelse.

Plan og bygningsloven er ikke ment å gi en utbygger beskyttelse eller forutsigbarhet mot ny hensiktsmessig regulering. Utbygger har alltid reguleringsrisikoen. Kommunestyret har, inntil rammetillatelse er gitt, full reguleringsfrihet og plikter til enhver tid å forvalte denne på den måten som best ivaretar samfunnsinteressene. Kommunestyret står fritt til, og vil i mange tilfeller også måtte anses forpliktet til ut fra hva som er den samfunnsmessig beste arealdisponeringen, å omdisponere tidligere utbyggingsarealer – helt uavhengig av om det er gjort nye naturfaglige funn.

Når forutsigbarhet er nevnt som et hensyn i loven § 1-1 betyr det ikke at planer bør ligge fast og ikke endres. I lovforarbeidene NOU 2003:14 «Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II» side 242 står det derimot:

Formålsparagrafen trekker i andre ledd også fram målene om *«forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning fra alle berørte interesser og myndigheter»*. I *forutsigbarhet* ligger for det første at spillereglene for planprosessen er klare og at de følges. For det andre betyr det at de vedtak som treffes, skal kunne legges til grunn av alle som berøres av dem, i tillit til at de respekteres og håndheves og ikke fravikes vilkårlig. Dette betyr imidlertid ikke at ikke planer kan endres etter de reglene som gjelder for dette. Dette er nødvendig for at planene til enhver tid skal være egnet til å møte aktuelle utfordringer og løse de oppgavene som kreves til enhver tid, og med skiftende politiske mål og prioriteringer.

Et utslag av at planene skal oppdateres i lys av nye behov, er regelen om at reguleringsplan som ekspropriasjonshjemmel alltid bortfaller etter 10 år, jf plan- og bygningsloven § 16-2.

Forutsigbarhet er derfor ikke et hensyn det skal legges vekt på foran andre hensyn når det har gått 20 år siden opprinnelig arealdisponering.

Det overordnede målet med planleggingen er derimot å fremme bærekraftig utvikling, jf. bl.a. samme NOU. Etter Kikut Vels oppfatning er nedbyggingen av arealet i denne saken i strid med dette formålet.

Rådmannens argumentasjon i punkt 3 og 4 om 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. Dette kan kommunestyret, etter sikker rett, vedta uten at grunneier har krav på noen erstatning.

Rådmannens vurderinger under dette punktet stemmer derfor ikke med gjeldende rett, og innebærer rettsanvendelsesfeil.

Vedtaket kunne fått et annet innhold dersom reglene var riktig anvendt. Innvirkningskriteriet er dermed oppfylt og vedtaket må kjennes ugyldig.

2.4. Avbøtende tiltak jf. naturmangfoldloven § 11 er ikke sikret gjennomført

I rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven, punktet om § 11, er det forutsatt at tiltakshaver gjennomfører nødvendige avbøtende tiltak innenfor planområdet, for at kravene i naturmangfoldloven § 11 skal være oppfylt.

Et punkt som er problematisert er saltbruk vinterstid. Men her skriver rådmannen at kommunen ikke kan fastsette bindende krav til saltbruk i reguleringsplan. Det fremstår derfor uklart hvilke krav tiltakshaveren skal oppfylle i forbindelse med salting for at naturmangfoldloven skal kunne anses oppfylt.

Det er rettslig uholdbart når kommunen oppstiller forutsetninger for at naturmangfoldloven skal oppfylles, uten at kommunen sørger for krav eller ordning som sikrer at forutsetningen blir innfridd. Det kan da ikke legges til grunn at naturmangfoldlovens krav vil bli oppfylt.

Vedtaket er også på dette grunnlaget ugyldig.

3. Begjæring om utsatt iverksetting

Klagen bes gitt oppsettende virkning/utsatt iverksetting av vedtak jf forvaltningsloven § 42. Det vil si at tiltaket ikke iverksettes mens klagebehandlingen pågår. Ved denne vurderingen må det legges vekt på at gjennomføring vil være irreversibelt ved at naturverdiene i planområdet går tapt. Klagebehandlingen vil i så fall bli illusorisk. I slike tilfeller er det klare utgangspunkt at klagen gis oppsettende virkning, jf Rundskriv H 17/92 hvor det uttales:

«Et viktig moment i avveiningen er hvorvidt det konkrete tilfelle er slik at en klage bør medføre utsatt iverksetting av vedtaket for at klagen skal få en reell behandling. Man må vurdere sakens art, hva vedtaket går ut på og hvilke konsekvenser gjennomføring av vedtaket før klagen er avgjort vil gi. Dette vil f.eks. særlig være aktuelt i forbindelse med rivingstillatelser. I disse tilfeller er det nærmest en forutsetning for en reell klagebehandling at den aktuelle bygning ikke er revet når klagebehandlingen tar til.»

Tilsvarende hensyn gjelder i saken her.



Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma AS

Christian Bugge
Partner | Advokat
Bugge@dalan.no