



55/46/0/0 og 55/14/0/0 Dispensasjon og bruksendring, Lienvegen 314 Geilo

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det er kommet frem nye opplysninger som endrer de vurderinger som ligger til grunn for vedtaket i sak 514/26 av 10.08.2026.

Vedtaket opprettholdes, og klagen oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Saken avgjøres av

Dersom klagen tas til følge, avgjøres saken av Utvalg for plan og utvikling.

Dersom Utvalg for plan og utvikling ikke tar klagen til følge, og vedtaket opprettholdes, oversendes saken til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad.pdf
- 2 55/46/0/0 og 55/14/0/0 Bruksendring, lienvegen 314 Geilo - Tilbakemelding på søknad om dispensasjon
- 3 SØKNAD OM KONSESJON.pdf

- 4 55/46/0/0 og 55/14/0/0 Bruksendring, lienvegen 314 Geilo - Ny tilbakemelding på søknad
- 5 Presisering og supplering – Lienvegen 314 .pdf
- 6 Tilstandsrapport 22595-1019 1.pdf
- 7 55/46/0/0 og 55/14/0/0 Bruksendring, lienvegen 314 Geilo - Avslag på søknad om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig
- 8 Klage pa avslag bruksendring Lienvegen 314.pdf

Saksopplysninger

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR og bruksendring av eksisterende helårsbolig til fritidsbolig på eiendommen gbnr. 55/46 og 55/134, Lienvegen 314.

10.02.26: Kommunen mottok søknad fra Proptimize As, på vegne av Hallingnatten AS. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet etter § 19-2 og bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig for eiendommen Lienvegen 314 med gbnr. 55/46 og 55/134.

18.02.26: Kommunen gav tilbakemelding til søker at det ikke var nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 og at det ikke forelå avkjørsel til eiendommen og at avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, som da er Statens vegvesen.

Videre gav kommunen også tilbakemelding på at det ikke er mulighet til å søke om dispensasjon fra boplikten. Det må da søkes om konsesjon.

20.04.26: Kommunen mottok ny tilbakemelding fra søker. I ett av vedleggene er overskriften «Søknad om konsesjon», og der det fremmes søknad etter konsesjonsloven vedrørende boplikt for eiendommen.

I samme dokument, litt lengre ned er det kvittering over hvilke naboer som er varslet og videre er det lagt ved to nabomerknader. Søker har og lagt ved samlet tilsvar til merknadene.

Til slutt i dokumentet er det lagt ved et brev/vedtak fra Statens Vegvesen datert den 2007 for flytting av avkjørsel for gbnr. 55/14. Vedtaket fra Statens vegvesen gjelder kun flytting av

en avkjørsel som gjelder gbnr. 55/14, selve eiendommen som er omsøkt og som ønskes bruksendret er gbnr. 55/46. Dermed er ikke det vedtaket, slik administrasjonen vurderer det, relevant for vurderingen. Det foreligger fremdeles ikke godkjent avkjørsel eller adkomst til eiendommen slik det er krav i pbl. § 27-4.

18.06.2026: Administrasjonen gav på nytt tilbakemelding til søker der vi ba om en nærmere presisering av omsøkt tiltak.

Administrasjonen gjorde videre søker oppmerksom på Hol kommunes prinsippvedtak om bruksendring fra bolig til fritidsbolig datert den 25.11.2005. Videre ble det gitt tilbakemelding på søknaden om konsesjon, om at dersom og at det må sendes inn på et eget søknadskjema, da det er et formkrav.

Videre gav administrasjonen en liste over alt som burde dokumenteres og sendes inn. Det var åtte punkt:

1. Aktsomhetsområder,
2. Støy,
3. Vann- og avløp,
4. Avkjørsel,
5. Dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag,
6. dispensasjon fra byggegrense mot veg,
7. Ansvarsrett og,
8. Tekniske krav.

Administrasjonen opplyste søker om at når dispensasjonssøknaden sendes på uttale til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Buskerud fylkeskommune og eventuelt andre berørte myndigheter slik at de har mulighet til å komme med uttale i saken.

29.06.2026: Søker viste til administrasjonen tilbakemelding om søknad om dispensasjon og bruksendring og opplyser om at det vedlegges et utfyllende svar ut ifra det administrasjonen har etterspurt.

Det blir presisert av søker at det søkes om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig, og ikke noen andre tiltak- bare en ren bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Videre blir det presisert i hvilken tilstand bygningen er i, og de bekrefter at de er kjent med at Hol kommune har en restriktiv praksis knyttet til bruksendring fra bolig til fritidsbolig. Men de anfører at denne saken skiller seg vesentlig fra ordinære saker, der søker begrunner det med at eiendommen har stått ubebodde over lang tid, bygget er ikke beboelig, det foreligger ikke reell anvendelse som helårsbruk og markedet etterspør ikke eiendommen til helårsbruk.

I punkt 7 blir det presisert at søker ønsker at søknaden behandles som bruksendring av eksisterende bygg og at det foretas en konkret vurdering etter pbl. § 19-2.

Søker la også lagt ved en takstrapport og invitasjon til befaring for å se de faktiske forholdene på eiendommen. Administrasjonen så ikke behovet for å gjennomføre befaring i saken.

De punktene som administrasjonen gav tilbakemelding på som burde dokumenteres den 18.06.26 var ikke lagt ved i den siste tilbakemeldingen. Administrasjonen gav da ikke flere tilbakemeldinger og behandlet søknaden.

Kort oppsummert bemerker administrasjonen at søknaden var mangelfull ved innsendelse. Kommunen valgte likevel å veilede søker om hvilke opplysninger og hvilken dokumentasjon som manglet for at søknaden kunne behandles. Det ble gitt tilbakemelding ved to anledninger hvor manglene ble presisert, samt hvilke forhold som måtte dokumenteres for at kommunen skulle kunne ta stilling til søknaden.

Den etterspurte dokumentasjonen ble ikke oversendt. Administrasjonen behandlet derfor søknaden på grunnlag av de opplysningene som forelå.

Som følge av at administrasjonen vurderte at søknaden måtte avlås, ble ikke dispensasjonssøknaden sendt på høring til regionale og statlige myndigheter. Ved eventuell innvilgelse av søknaden, må saken først sendes på høring.

Følgende vedtak ble gjort i sak 514/26 den 10.08.26.

«VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avlås dispensasjon fra arealformålet LNFR areal for bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig. Kommunen vurderer at

vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Det er heller ikke vist til fordeler klart større enn ulempene

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-4 jf. 20-3, er søknaden om bruksendring avslått.

Følgende tiltak er avslått:

- *Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig.»*

Den **12.08.2026** mottok administrasjonen klage i saken. Klagen i sin helhet ligger som vedlegg til saken.

Administrasjonen har sammenfattet klagen og den går i hoved sak ut på:

Klager anfører at kommunen i for liten grad har vektlagt de særlige forholdene ved eiendommen. Det vises til at bygningen har stått ubebodd i over 30 år, og at vedlagt tilstandsrapport dokumenterer at bygningen ikke er beboelig i dagens tilstand uten omfattende rehabilitering. Klager mener derfor at eiendommen ikke fungerer som en reell helårsboligressurs, og at en opprettholdelse av dagens formål ikke vil bidra til økt bosetting eller styrke boligtilbudet i kommunen.

Videre anføres det at saken må vurderes som et særtilfelle og ikke som en presedenssak.

Klager viser til at bygningen har stått tom over lang tid, ligger utenfor et etablert boligområde, og at det ikke søkes om ny fritidsbebyggelse, utvidelser eller terrenginngrep. Søknaden gjelder kun bruksendring av eksisterende bebyggelse.

Klager anfører også at bruksendringen vil bidra til rehabilitering, vedlikehold og aktiv bruk av eksisterende bygningsmasse, og dermed forhindre videre forfall. Det fremheves at tiltaket ikke vil medføre nedbygging av nye arealer eller etablering av ny fritidsbebyggelse.

Når det gjelder kommunens vurdering av manglende dokumentasjon knyttet til blant annet vann- og avløpsløsning, adkomst, støy og naturfare, mener klager at dette er forhold som kan avklares i den videre saksbehandlingen. Klager anfører at slike forhold ikke alene bør være avgjørende for den prinsipielle vurderingen av dispensasjonssøknaden, og at de særlige forholdene ved eiendommen bør tillegges større vekt.

Klager mener samlet sett at vedtaket i for liten grad tar hensyn til eiendommens faktiske situasjon, og ber derfor om at avslaget omgjøres.

Forhold til overordnet plan

Gjeldene plan er Kommuneplanens arealdel 2014-2025, der eiendommen er avsatt til «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag»

Miljøkonsekvenser

Ikke vurdert

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

Klagen er mottatt innen fristen og skal etter forvaltningsloven §§ 28 og 29 behandles. Det er klaget på vedtaket i sin helhet, både avslaget på bruksendringen etter plan- og bygningsloven § 21-4 jf. 20-3 og søknad om dispensasjon fra arealformålet jf. pbl. § 19-2.

Administrasjonen går følgende gjennom anførselene som fremkommer av klagen.

Klager anfører at kommunens begrunnelse i stor grad bygger på hensynet til å opprettholde eksisterende arealformål og ivareta helårsbosetting.

Administrasjonen bemerker, som vi la til grunn i vedtaket, at «Søknaden avslås på grunnlag av de materielle kravene som plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter ikke er dokumentert oppfylt». Avslaget er ikke begrunnet med at vi har et ønske om å opprettholde helårsbosetting på den konkrete eiendommen. Vedtaket bygger på at det ikke er dokumentert at kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt, og at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Klager anfører videre at det i denne konkrete saken foreligger helt spesielle forhold. Det spesielle forholdet som søker viser til er at bygningen har stått ubebodd i 30 år og at tilstandsrapporten dokumenterer at bygningen ikke er beboelig, at den har omfattende vedlikeholdsetterslep og at den må totalrenoveres dersom den skal kunne benyttes til bolig. Administrasjonen er enig i at tilstandsrapporten beskriver en bygning med betydelige mangler og omfattende vedlikeholdsbehov. Dette er imidlertid ikke avgjørende for vurderingen av søknaden. Ved behandling av søknad om bruksendring må kommunen vurdere om den omsøkte bruken tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovgivningen. At bygningen ikke er egnet som helårsbolig taler ikke i seg selv for at den kan godkjennes som fritidsbolig.

Tvert imot viser den fremlagte dokumentasjonen at bygningen har en slik standard at det også er usikkert om den tilfredsstiller kravene som gjelder ved fritidsbruk. Det er heller ikke søkt om unntak fra tekniske krav etter de bestemmelsene som åpner for dette ved arbeid på eksisterende byggverk jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Administrasjonen kan derfor ikke se at bygningens tilstand er et forhold som tilsier at søknaden bør innvilges.

Klager anfører at boligen ikke fungerer som en reell helårsboligressurs.

Administrasjonen bemerker og at vi ikke har vurdert om boligen fungerer som en boligressurs, og om hensynet bak dagens bruk oppnås i praksis. Administrasjonen har vurdert det som har blitt søkt om, nemlig bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig i lys av de kravene som arealplanen, loven og tilhørende forskrift oppstiller.

Søker anfører også at det å opprettholde status som helårsbolig vil ikke bidra til økt bosetting eller styrke boligtilbudet i kommunen. Administrasjonen er enig i at eiendommen i dag ikke bidrar til bosetting. Samtidig vil en bruksendring til fritidsbolig innebære at eiendommen heller ikke kan benyttes som helårsbolig i fremtiden. Tiltaket bidrar derfor ikke til å styrke kommunens boligmasse.

Klager anfører at denne saken skiller fra vesentlig fra de fleste andre saker kommunen behandler. Med den begrunnelsen om at bygningen ikke er beboelig. Ikke ligger i et etablert boligområde eller det ikke foreligger aktiv bosetting på eiendommen

Administrasjonen bemerker at hver søknad vurderes konkret på bakgrunn av de faktiske forholdene i den enkelte sak. Dette er også gjort i foreliggende sak.

Som tidligere lagt til grunn, må administrasjonen ved behandlingen legge til grunn de samme kravene som følger av plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift og kommuneplanen.

Disse kravene gjelder uavhengig av om saken anses som et særtilfelle ved at bygningen har stått ubebodd over tid fratar ikke tiltakshaver fra å dokumentere at kravene i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klager anfører at det ikke søkes om nye byggeområder, ny fritidsbebyggelse, ikke noe terrenginngrep eller utvidelse. Det søkes kun om bruksendring av eksisterende bebyggelse og anfører videre at saken må vurderes ut fra sine konkrete forhold, og ikke som en prinsipiell åpning for generell omgjøring av helårsboliger til fritidsboliger.

Administrasjonen bemerker nok en gang at vi har vurdert saken ut fra de konkrete forholdene, men selv om det ikke skal gjøres noen fysiske inngrep, følger det av plan- og bygningsloven kan en bruksendring i seg selv utløse krav til blant annet sikkerhet, helse, miljøforhold, vannforsyning, avløp, adkomst og andre tekniske forhold. Det følger av veilederen til SAK10 § 2-1 bokstav b at selv om endring av bruken av et byggverk eller areal vil tilsynelatende skje uten vesentlig fysiske endringer av byggverket eller påvirkning på omgivelsene vil en kunne ved en nærmere vurdering kunne se at endret bruk kan utløse flere tekniske krav, som krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø, helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, teknisk infrastruktur med videre.

I dette tilfellet har ikke søker dokumentert at de materielle kravene som plan- og bygningsloven stiller. Administrasjonen har etterspurt dokumentasjon knyttet til blant annet naturfare, støy, vann- og avløpsforhold og adkomst. Denne dokumentasjonen ble ikke oversendt i søknaden eller i klagen.

Administrasjonen kan på denne bakgrunn ikke se at saken skiller seg fra andre bruksendringssaker på en slik måte at det gir grunnlag for å fravike de krav som følger av lovverket.

Klager anfører at kommunen i sitt vedtak legger til grunn at eiendommen kan vedlikeholdes og benyttes som helårsbolig innenfor dagens formål.

Administrasjonen har ikke lagt det til grunn for selve vedtaket, men er ett av tilsvar til søkers argument om hvorfor eiendommen skal bruksendres. Bakgrunnen for kommunens merknader om bygningens tilstand var at søker selv har begrunnet søknaden med at bygningen har stått ubebodd over lang tid, ikke anses beboelig og derfor ikke utgjør en reell boligressurs.

Til dette bemerker administrasjonen at bygningens tekniske tilstand i seg selv ikke endres som følge av en bruksendring. Den fremlagte tilstandsrapporten beskriver en bygning med betydelige mangler og omfattende vedlikeholdsbehov. Etter administrasjonens vurdering dokumenterer rapporten ikke bare at bygningen har begrenset egnethet som helårsbolig, men også at det er usikkert om bygningen tilfredsstiller krav som stilles til fritidsbolig. Administrasjonen vil samtidig understreke at det er fullt mulig å vedlikeholde og rehabilitere bygningen uten at den bruksendres til fritidsbolig. Bruksendring er ikke en forutsetning for å gjennomføre vedlikeholdstiltak eller istandsetting av eksisterende bebyggelse.

Klagen viser videre til at eiendommen har stått ubebodd over lang tid, at det ikke har lyktes å etablere bosetting på eiendommen, og at det har vært interesse for eiendommen dersom den kan benyttes som fritidsbolig.

Administrasjonen legger til grunn at klager mener bruksendring vil øke muligheten for salg av eiendommen. Dette er imidlertid ikke relevant moment for kommunens vurdering. Som nevnt ved flere anledninger, når administrasjonen behandler søknad om bruksendring tas det stilling til om tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt om vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

I vedtaket den 10.08.2026 vurderte administrasjonen at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt. Videre ble det lagt til grunn at det ikke var dokumentert at de materielle kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter var oppfylt. På denne bakgrunn ble både dispensasjonssøknaden og søknaden om bruksendring avslått.

Klager anfører videre at den omsøkte bruksendringen ikke vil medføre nedbygging av nye LNF-områder, nye byggetiltak, terrenginngrep eller etablering av ny fritidsbebyggelse. Klager

fremhever også at en bruksendring kan bidra til rehabilitering, vedlikehold, aktiv bruk og bevaring av eksisterende bygningsmasse.

Administrasjonen er enig i at det generelt er positivt at eksisterende bygninger vedlikeholdes og tas i bruk. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig til å gi tillatelse til en bruksendring dersom øvrige krav i plan- og bygningslovgivningen ikke er dokumentert oppfylt.

Kommunen har adgang til å gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav på eksisterende byggverk der dette er forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø jf. pbl. § 31-4.

Formålet med disse bestemmelsene er nettopp å legge til rette for tiltak på eksisterende bebyggelse. I foreliggende sak er det imidlertid ikke søkt om unntak fra tekniske krav.

Klager anfører videre at manglende dokumentasjon «på enkelte» tekniske forhold ikke alene bør være avgjørende for vurderingen av den prinsipielle dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen er ikke enig i dette. Søknaden gjelder bruksendring etter plan- og bygningsloven, og kommunen må ta stilling til det konkrete omsøkte tiltaket på bakgrunn av gjeldende regelverk. Kommunen har ikke foretatt en prinsipiell vurdering av om eiendommen bør kunne benyttes som fritidsbolig, men en konkret vurdering av den innsendte søknaden.

Administrasjonen vurderer at sentrale forhold ikke er tilstrekkelig dokumentert. Blant annet er det ikke dokumentert:

- Tilfredsstillende vannforsyning jf. pbl. § 27-1
- Godkjent avløpsløsning jf. pbl. § 27-2
- Lovlig og tilfredsstillende adkomst jf. pbl. § 27-4
- Tilstrekkelig parkeringsareal jf. pbl. § 28-7
- Tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer jf. pbl. § 28-1 og TEK17 kapittel 7,
- Oppfyllelse av relevante tekniske krav etter pbl. § 29-5 og TEK17.

Administrasjonen legger særlig vekt på at eiendommen ligger innenfor flere aktsomhetsområder for naturfare etter NVEs kartgrunnlag. Det er ikke fremlagt fagkyndig dokumentasjon som avklarer om sikkerhetskravene i pbl. § 28-1 og TEK17 kapittel 7 er oppfylt. Dette er et sentralt forhold ved vurderingen av om bruksendring kan tillates

Kommunen etterspurte ved to anledninger dokumentasjon knyttet til ovennevnte forhold.

Den etterspurte dokumentasjonen ble ikke oversendt.

Administrasjonen vurderer at dette ikke er mindre eller underordnede mangler, men forhold som er avgjørende for om en bruksendring kan godkjennes. Når så sentrale krav ikke er dokumentert oppfylt, kan administrasjonen ikke legge avgjørende vekt på de forhold klager fremhever om bygningens tilstand, manglende bosetting eller ønsket om å ta bygningen i bruk.

Etter administrasjonens vurdering tilfører ikke klagen nye opplysninger som endrer grunnlaget for vedtaket av 10.08.2026. Administrasjonen opprettholder derfor tidligere vedtak.

Kommentar til utvalgets behandling

Dersom utvalget ønsker å ta klagen til følge, må saken sendes tilbake til administrasjonen for oversendelse for uttale hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune og Statens Vegvesen før søknaden evt. dispensasjon kan gis.