



60/126/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Havsdalsvegen 204, Geilo - Klagebehandling.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 27.03.2026 og 18.05.2026 fremkommer noen nye opplysninger som skulle tilsi at vedtak datert 09.03.2026 helt eller delvis skal omgjøres. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus dersom klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Skjema
- 2 D1
- 3 E2
- 4 E3
- 5 E4
- 6 F1-følg brev
- 7 E1

- 8 søknad om omdisponering av dyrkbar jord 06.01.2025.pdf
- 9 Fylgjbrev tilleggsinfo 06.01.2025.pdf
- 10 60/126/0/0 Tilbygg fritidsbolig og infiltrasjonsanlegg, Havsdalsvegen 204, Geilo - omdisponering jordlov
- 11 Søknad om dispensasjon.pdf
- 12 E6.pdf
- 13 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg og etablering av et avløp.pdf
- 14 Til uttale - dispensasjon - Hol 60_126 - Havsdalsvegen 204 - tilbygg til fritidsbolig - Villrein.pdf
- 15 10815 Havsdalsvegen 204 Merknad til uttalelser 12.11.2025.pdf
- 16 60/126/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Havsdalsvegen 204, Geilo - Dispensasjonsbehandling
- 17 2024-6148 Havsdalsvegen 204. Fristavbrytende klage.pdf
- 18 2024-6148 Havsdalsvegen 204 Supplerende klage.pdf

Saksopplysninger

Hol kommune avsto søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg på 88 m² til eksisterende fritidsbolig på 71 m² (der 9 m² skal rives) på eiendommen gnr. 60 bnr. 126 i Havsdalen. Det ble lagt vekt på at vilkårene for å kunne innvilget dispensasjon ikke er oppfylt.

Tiltakshaver påklagde vedtaket 27.03.2026, men supplerende klage innsendt 18.05.2026.

Klagen oppsummert:

Kommunen har avslått søknaden med henvisning til at fritidsboligen ligger på snaufjellet, samt med bakgrunn i uttalelser fra Statsforvalteren og Villreinnemnda om mulige negative konsekvenser for villreinen. Tiltakshaver mener avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, da tiltaket kun gjelder et tilbygg til en eksisterende hytte i et etablert hyttefelt ved Havsdalen, omgitt av annen fritidsbebyggelse, infrastruktur og skianlegg. Det vises til at tiltaket verken innebærer nye boenheter eller utbygging i urørt natur, og at byggeforbudet over tregrensen først og fremst er ment å hindre nye inngrep i ubygde områder. Eiendommen ligger

dessuten utenfor kartlagte villreinområder, og tiltakshaver mener derfor at kommunen har lagt for stor vekt på generelle hensyn til villrein og for liten vekt på de faktiske forholdene på stedet. Videre bestrides kommunens vurdering om at tiltaket vil gi betydelig kapasitetsøkning og økt ferdsel. Det opplyses at antall sengeplasser ikke vil øke, og at tilbygget kun skal gi to nye oppholdsrom for å forbedre bokvalitet, vedlikehold og tilpasning til dagens standard. Etter tiltakshavers syn vil tiltaket derfor ikke medføre økt bruk eller belastning på området, og vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt.

Supplerende klage oppsummert:

Klager viser til at kommuneplanens bestemmelse § 2.1 åpner for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse innenfor LNF-SF-områder, og at den aktuelle eiendommen ligger i et slikt område. Det anføres at tilbygget ikke kommer i konflikt med hensynene bak bestemmelsen, fordi eiendommen verken ligger i registrert villreintrekk eller vinterbeiteområde for villrein. Tiltaket gjelder et tilbygg til en eksisterende hytte i et allerede etablert og sterkt menneskepåvirket område med hytter, landbruksdrift, vei og annen infrastruktur. Klager mener derfor at kommunen i for stor grad har lagt vekt på generelle føringer for villreinforvaltning og hypotetiske virkninger, fremfor de konkrete forholdene på stedet. Det understrekes at tilbygget ikke innebærer økt overnattingskapasitet eller økt ferdsel, men skal gi bedre bokvalitet, rehabilitering og oppgradering av eksisterende bygg. Videre hevdes det at tiltaket vil ha begrenset landskapsvirkning, da det tilpasses eksisterende bebyggelse og ikke medfører økt byggehøyde. Etter klagers vurdering vil tiltaket verken påvirke villrein, snaufjell, naturverdier eller landskap i vesentlig grad. Fordelene ved tiltaket, som oppgradering av eksisterende fritidsbolig, bedre energieffektivitet, forbedret VA-anlegg og bærekraftig bruk av eksisterende infrastruktur, anses å være klart større enn eventuelle ulemper. På denne bakgrunn mener klager at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at avslaget bør omgjøres til en godkjent dispensasjon.

Forhold til overordnet plan

Kommunedelplan for Geilo er styrende der blant annet følgende bestemmelser er gjeldende:

2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

2.1.1 Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støy nivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 Lden.

Tilsvarende gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 Lden.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snauffjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

2.1.2 Særskilde krav til utforming av fritidsbygg Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon. Samla bygningsmasse skal ikkje overstige BRA = 150 m². På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30 m² bruksareal (NS3940). Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.

2.2.3 Utviding av fritidsbygg utan krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan) Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SE 4, skal bygg som ligg innanfor gul støy sone til skytebane dokumentere tilfredstillande støy nivå utanfor rom med støyømfintleg bruk, eller at det kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 30 Lden. Kriteria for utforming av bygg i punkt 2.1.1 og 2.1.2 gjeld tilsvarende for utviding av eksisterande fritidsbygg innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4.

I henhold til planbestemmelser gjelder jordlova §§ 9 og 12 i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse. I dispensasjonssaker som omfatter omdisponering i LNF-områder i kommuneplan, kreves det tillatelse både etter plan- og bygningsloven og etter jordlova. Det er behandling etter plan- og bygningsloven som her behandles. Det er gitt vedtak om omdisponering av dyrkbar jord på eiendommen.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering.

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 fremsatt rettidig og skal etter forvaltningsloven §§ 28 og 29 behandles. Klagers påstander er gjengitt i kursiv under, etterfulgt av administrasjonens vurderinger.

For dette området har kommunen foretatt en konkret vurdering av hvilke tiltak som inngår i LNF-SF herunder krav til omfang og lokalisering. Slik kommunen vurderer det er et tiltak som ikke er omfattet av LNF spredt bestemmelsene, ikke tillatt. Vurderingen av om tiltaket plasseres over tregrensen på snaufjell, er et av kriteriene ved vurderingen av om tiltaket kan tillates oppført. Dersom tiltaket ikke oppfyller alle vilkårene i punkt 2.1, er det i strid med planformålet og avhengig av dispensasjon fra planformålet for å kunne tillates. Kommunens vurdering er at eiendommen ligger over tregrensen og i snaufjell. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanen.

Når det gjelder vilkåret om vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen vises det i klagen til at tiltakshaver anfører at området har vært ute av bruk for villrein siden bebyggelsen ble etablert på 1950-tallet, og at tilbygget kun gjelder en utvidelse av en

eksisterende fritidsbolig i et allerede utbygd område. Tiltaket vil ikke føre til utvidelse av hyttefeltet eller påvirke villreinens trekkområder. Det understrekes også at tilbygget ikke øker antall sengeplasser eller kapasiteten på hytta, men er ment å forbedre brukskvaliteten og legge til rette for rehabilitering av eksisterende bygg. Siden bruken av hytta vil være den samme før og etter tiltaket, mener tiltakshaver at det ikke vil medføre økt aktivitet eller komme i konflikt med hensynet til villreinen.

Kommunen viser til at omsøkt tilbygg vil føre til at hyttas størrelse fordobles. Bruken av fritidsbolig vil også endres ved at arealet økes betydelig og at den blir mer funksjonell. Kommunen har ikke i sitt vedtak vurdert at fritidsboligen ligger i et trekkområde for villrein. Det vises til, i tråd med offentlige myndigheters uttale, at en vesentlig økning av både størrelse og høyde som den omsøkte fritidsboligen medfører vil også innebære en potensiell økning i ferdsel til villreinområder. Økning i størrelse og høyde på fritidsboliger vil føre til større landskapsvirkninger og nedbygging av terreng. Det vises med dette til *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* som ble vedtatt 24. januar 2025, som underbygger dette, hvor det i punkt 3.5 og 3.8 slås fast viktigheten av å unngå utbygging i og over skoggrensen og at arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om en helhetlig og restriktiv arealforvaltning av villreinområdet. Videre vil kommunen vises til veilederen om fritidsbebyggelse til Kommunal- og distriktsdepartementet fra 2022, som er tydelig på at det ikke bør legges til rette for utbygging over tregrensen. Arealgrensen på 150 m² BRA i kommunedelplanen gjelder for hytter nedenfor skoggrensen hvor eksponeringsgraden er betraktelig lavere. Klima- og miljøvern avdelingen hos Statsforvalteren skriver i sin uttale at de mener at den omsøkte dispensasjonen kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer knyttet til arealer over skoggrensen og områder som grenser inn mot villreinens leveområder. Kommunen anser derfor tilsidesettelsen som vesentlig.

Av fordeler vises det til at en utvidelse av eksisterende fritidsbolig vil gi økte brukskvaliteter for tiltakshaver, samt bidra til oppgradering av materialer og infrastruktur for VA. Tiltaket vil derfor forhindre mulig forurensing til grunnen ved oppgradering av VA-anlegget og bidra til at den eldre fritidsboligen blir mer energieffektiv. Videre vises det til at det må vurderes som en klar fordel at tiltakshaver ønsker å oppgradere eksisterende bygg av hensyn til miljøet. I et langsiktig perspektiv er en mye mer tjent med oppgradering og vedlikehold av

eksisterende bebyggelse og utbygde områder, sammenlignet med tilrettelegging av nye områder. De eldre fritidsboligene bør kunne gis mulighet for oppgradering i tråd med gjeldende tekniske krav og dagens standarder, slik at de kan benytte seg av den allerede etablerte infrastrukturen.

Selv om det kan argumenteres for at omsøkt tiltak vil kunne gi bedre arealdisponering, og da en objektiv fordel for eiendommen bemerker vi at det primært er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante som fordeler ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd annet punktum. Et mål om hensiktsmessig utnyttelse av en tomt vil være et relevant hensyn som kan vektlegges som en fordel. Det må imidlertid understrekes at det da er tale om hensiktsmessig utnyttelse fra et samfunnsperspektiv, ikke foretrukket utnyttelse fra et tiltakshaverperspektiv. Dette innebærer blant annet at hensiktsmessig utnyttelse ikke er det samme som høyest mulig utnyttelsesgrad eller den utnyttelse som er mest mulig lønnsom for utbygger.

Kommunen kan ikke finne noe som tilsier at et tilbygg på 88 m² BRA er nødvendig for å oppnå en funksjonell fritidsbolig. Det er rimelig å anta at bedre funksjonalitet kan oppnås med et mindre tilbygg. Tiltakets størrelse vil klart ha en negativ påvirkning på naturmiljøet og landskapsbildet. Bygging i snaufjell vil føre til store landskapsvirkninger og terrenginngrep, både fordi det er visuelt eksponert (åpent landskap med lite vegetasjon) og fordi det er leveområde for arter som har spesialisert seg for kun dette habitatet. Naturmiljøet i snaufjellet er særlig utsatt for påvirkninger fra mennesker og klimaendringer. Ulempene i saken tilsier at fordelene ikke kan tillegges stor vekt. Fordelene blir derfor i stor grad personlige ønsker/fordeler for tiltakshaver.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer at anførslene i klagene ikke fører frem. Det er ikke vurdert at det er begått saksbehandlingsfeil eller rettsanvendelsesfeil som fører til at vedtaket må kjennes ugyldig. Det innstilles derfor på at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.