

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Sendes kun pr. e-post til postmottak@hol.kommune.no

Bergen, den 12. november 2025

Vår ref: 10815

Deres ref.: 2024/6148

MERKNAD TIL UTTALELSE TIL DISPENSASJONSSØKNAD – HAVSDALSVEGEN 204

Eiendom:	Gnr. 60 bnr. 126
Tiltakets adresse:	Havsdalsvegen 204, 3580 Geilo
Tiltakets art:	Dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig
Tiltakshaver:	Frøydis og John Tengs Lien

1. INNLEDNING

Det vises til søknad om tilbygg til fritidsbolig i Havsdalsvegen 204 gnr. 60 bnr. 126 i kommunens saknr. 2024/6148.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen ved undertegnede representerer grunneier og tiltakshaver i saken, Frøydis og John Tengs Lien.

Søknaden er sendt til uttale til overordnede myndigheter, og i brev av 24. oktober d. å. er det gitt frist for kommentar av innkomne uttalelser til den 14. november d. å. Kommentarer er inngitt rettidig.

Under følger tiltakshavers kommentarer til de innkomne uttalelser.

2. KORT OM SAKEN OG GJELDENDE PLANGRUNNLAG

I forbindelse med rehabilitering av eiendommen er det søkt om tilbygg på nordøstlig fasade av eksisterende fritidsbolig. Som del av rehabiliteringen skal også avløpsanlegget oppgraderes. Samlet søknad for tiltakene er sendt til kommunen 04.11.2024.

Den aktuelle eiendommen inngår i formål for landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med spredt fritidsbebyggelse hvor det etter kommunedelplan for Geilo (KDP Geilo) i formålspunkt 5.1.4 og bestemmelsene § 2.1 er tillat med utvidelse av eksisterende fritidsbygninger.

Etter § 2.1.1 om krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg fremgår det i andre avsnitt at bygninger ikke skal plasseres i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsimteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det presiseres i bestemmelsen at «*Det inneber at det*

ikkje skal førest opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll.».

På grunn av eiendommens plassering på snaufjell og tilgrensende villreinsområde som begge er av nasjonal interesse er derfor saken vurdert som dispensasjonsavhengig og sendt på uttale etter pbl. § 1-4. Det er innkommet uttalelser fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus datert den 3. oktober d.å. og fra Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell datert den 23. oktober d.å.

De nevnte uttalelsene gjennomgås og kommenteres i det følgende.

3. STATFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS 03.10.2025

3.1 Innledning

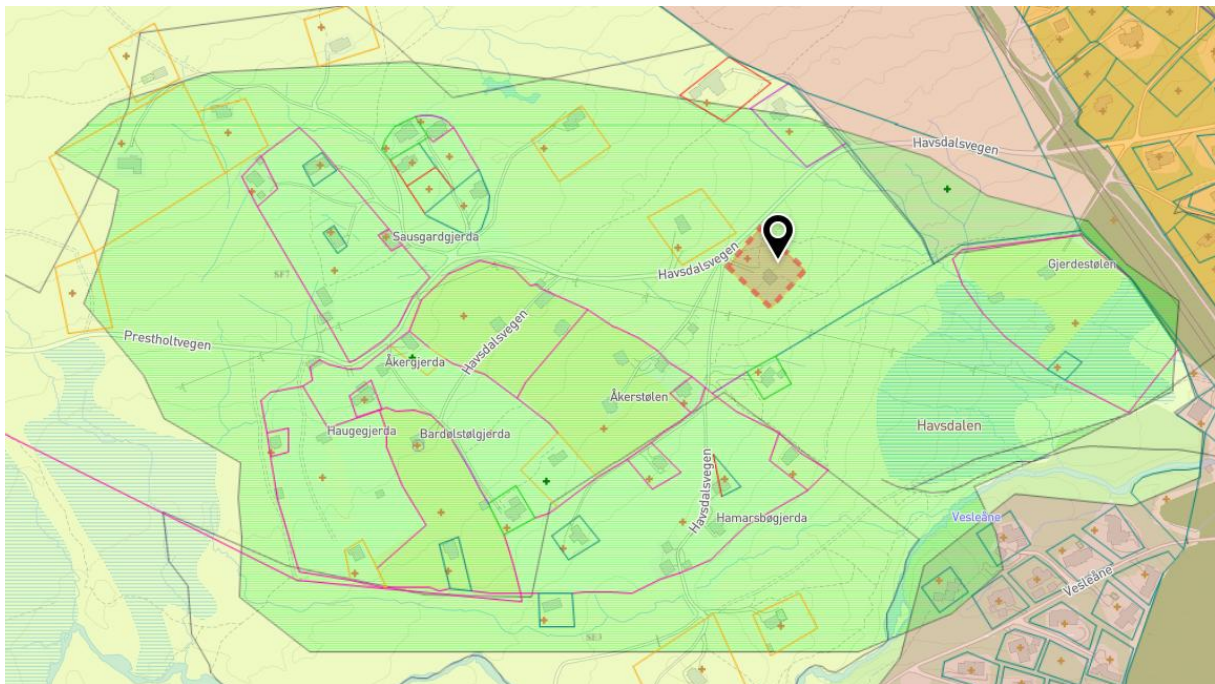
Statsforvalterens overordnede konklusjon er at de frarådet omsøkte tiltak. Dette er hovedsakelig begrunnet i to hensyn; av hensyn til skoggrensen og vinterbeite for villreinen. Videre trekkes det også frem presedensvirkning som kommenteres i det følgende.

3.2 Skoggrensen

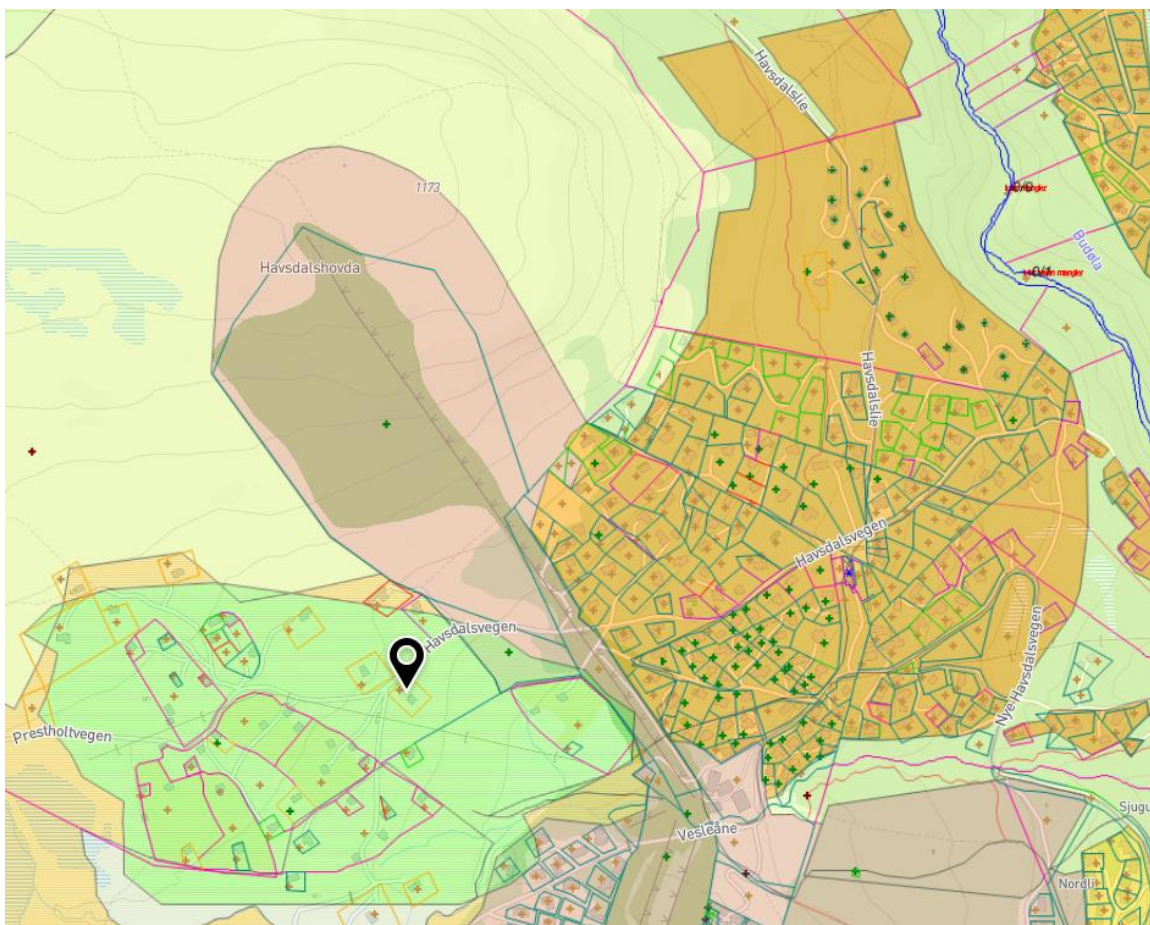
Statsforvalteren vurderer for det første at omsøkt dispensasjon kommer i konflikt med nasjonale føringer knyttet til arealer over skoggrensen. I denne forbindelse vises det til *regional plan for areal og transport i Buskerud 2018*, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* og veilederen om fritidsbebyggelse til Kommunal- og distriktsdepartementet fra 2022, som ifølge Statsforvalterens uttalelse er tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over tregrensen.

I *regional plan for areal og transport i Buskerud 2018* kan vi imidlertid ikke se at det fremkommer retningslinjer om forbud om utbygging over tregrensen. Under punktet om arealvern for skog- og fjellområdet i punkt 4.4.5 skal skog- og fjellområder forvaltes med god balanse mellom bruk og vern, hvor det for fritidsboliger følger at det skal fortettes og videreutvikles i etablerte områder jf. punkt 4.2.5 retningslinje 1. Videre er det under arealvernet kun *inngrepsfrie naturområder* som skal sikres mot ytterligere nedbygging jf. retningslinje 1 punkt d.

Omsøkt tiltak er plassert i et etablert hyttefelt i Havsdalen med spredt bebyggelse. Tilkomst er via Havsdalsvegen og omsøkt eiendom grenser mot flere spredte fritidsboliger. Øst for eiendommen er det også etablert et konsentrert hyttefelt som strekker seg lengre nord sammenlignet med omsøkt eiendom.



Utklipp av eiendommen i det etablerte spredte fritidsboligfeltet, kommune kart.com



Utklipp av eiendommen med tilgrensende hyttefelt i Havsdalslie i nord-øst, kommune kart.com

Som utklippene over viser er omsøkt eiendom plassert i et område hvor kommunen gjennom sin arealplanlegging har lagt til rette for utbygging, og området er langt fra inngrepsfritt.

Omsøkt tiltak er også begrenset til å gjelde tilbygg til allerede eksisterende fritidsbolig, hvor formålet i første rekke er vedlikehold og utvidelse for bedre bokvaliteter og tilpasset bruk, samt innvendig modernisering av den allerede oppførte fritidsboligen. Det skal således ikke føres opp ny fritidsbolig over skoggrensen, men den allerede etablerte fritidsboligen søkes forbedres til dagens standard. Dette er i tråd med det overordnede formålet om bruk og utvikling av etablerte fritidsboliger, og på bakgrunn av eiendommens plassering i etablert spredt hyttefelt kommer det heller ikke i strid med regional plan for areal og transport i Buskerud.

Videre viser Statsforvalteren til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027), som etter hva vi kan se heller ikke begrenser anledningen for tiltak i form av tilbygg over skoggrensen. I de nasjonale forventningene i punkt 5.3 om bevaring av naturmangfold, friluftsinnterese og kulturmiljø legges det til grunn at *«ny utbygging bør skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur, og tilpasses bebyggelse, landskap og terreng»* noe omsøkt tiltak nettopp gjør.

Under regjeringens forventninger er det i punkt 57 vist til at *«ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen og på myr bør unngås»*. Dette gjelder imidlertid kun «ny» bebyggelse, og må leses i sammenheng med setningen før i samme forventningspunkt som sier at *«potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder»*, samt også det allerede gjengitte punkt 5.3. Regjeringens forventning om å hindre utbygging over skoggrensen knytter seg derfor til etablering av nye fritidsboliger og fritidsboligområder, ikke til vedlikehold og tilbygg av allerede eksisterende tiltak.

Sist er det også vist til *veilederen om fritidsbebyggelse* utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet i 2022. Veilederen legger frem en rekke prinsipper som gjelder for planlegging av fritidsboliger. Fellesnevner for planleggingsprinsippene er at det trekkes frem hensyn som må tas eller områder som må unngås ved planlegging av nye fritidsboliger eller nye fritidsboligområder.

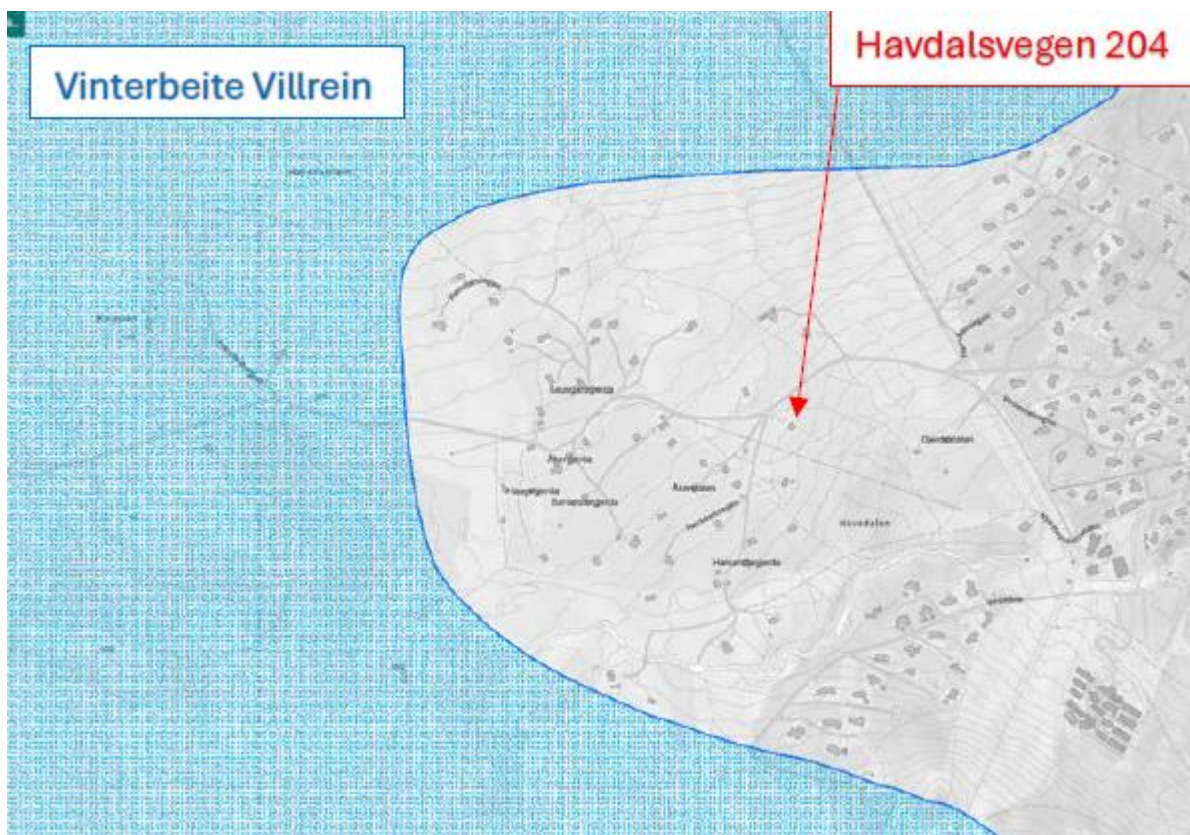
På samme måte som vurdert under de nasjonale forventningene til kommunal og regional planlegging er det i dette tilfellet ikke søkt om ny fritidsbolig, men tilbygg til allerede eksisterende fritidsbolig med allerede etablert infrastruktur. Vi kan derfor ikke se at denne veilederen kan vektlegges i vurderingen av søknad tilknyttet det allerede etablerte.

Det må i forbindelse med vurdering av tilbyggets plassering på eksisterende fritidsbolig også presiseres at de gjennomgåtte retningslinjer og forventninger nettopp er retningslinjer. Det avgjørende for arealbruken i en kommune er kommuneplanens arealdel, hvor Hol kommune for omsøkt eiendom har vedtatt eiendommen som LNF spredt fritidsbebyggelse med mulighet for tilbygg. Skoggrensen har allerede derfor vært gjenstand for vurdering av Hol kommune og regionale myndigheter. I denne vurderingen har det både blitt akseptert og lagt til rette for at tilbygg til eksisterende bygg over skoggrensen i LNF-spredt fritidsbolig, slik som omsøkt tiltak, kan tillates.

3.3 Vinterbeite for villrein

I sin uttale legger Statsforvalteren videre vekt på at eiendommen grenser inn mot villreinens leveområder, og Statsforvalteren er derfor skeptisk til å åpne opp for et tilbygg som medfører en ny BRA på 150 kvm.

Villreinen på sørsiden av Hallingskarvet har etter Miljødirektoratets kartlegging en radius som strekker seg mot omsøkt tiltak i avstand på 500 meter målt i luftlinje, se utklipp under. Selv om det er klart at det vanskelig kan trekkes en bestemt grense for hvor villreinen beveger seg viser likevel det registrerte beitet en tydelig avgrensning til de etablerte både spredte og konsentrerte hyttefeltene i Havsdalen.



Utklipp naturbase kart, miljødirektoratet.no

Det er særlig ferdsel som trekkes frem som mulig hinder og forringelse for villreinens beiteområder. Økt ferdsel medfører at villreinen trekker seg videre innover urørte fjellområder, se veileder om fritidsbebyggelse s. 27. Når det gjelder omsøkt tiltak må det til dette legges avgjørende vekt på at tilbygget ikke vil medføre økt ferdsel og bruk. Tilbygget medfører en økning av eksisterende fritidsbolig sitt bruksareal, men ikke menneskelig påvirkning og bruk da det ikke legges opp til økning av antall bruksenheter eller soverom. Formålet med tiltaket er å vedlikeholde og øke brukskvaliteten til fritidsboligen, ikke øke bruken som sådan.

Den omsøkte eiendommen ligger også skjermet til beiteområdet ved at det er oppført flere fritidsboliger mellom omsøkt tiltak og beiteområdet. Det er også et større skianlegg i nærheten. Den allerede

eksisterende menneskelige påvirkningen er derfor etter tiltakshavers vurdering allerede kanalisert og rettet inn mot de etablerte områdene.

Vi kan derfor ikke se at et tilbygg til eksisterende fritidsbolig vil kunne påvirke det allerede etablerte og medføre en merpåvirkning av hensyn til villrein.

Statsforvalteren skriver også selv at når det gjelder hensynet til nautbeitemarka vil konsekvensene av den omsøkte utvidelsen ha liten negativ konsekvens i seg selv, men det er totaliteten av gradvis utbygging som utgjør trusselen.

Til det sistnevnte må det skilles mellom typen av nye tiltak og hvor disse plasseres, og følgelig foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. For det omsøkte tiltaket er det tale om et tilbygg til eksisterende fritidsbolig som ligger sentralt plassert i et allerede etablert felt. Tiltaket medfører ikke økt bruk sammenlignet med dagens situasjon, og har som hovedformål å øke brukskvaliteten til eksisterende bygg. Tiltaket vil derfor ikke få påvirkning på tilgrensende villreinbeite. Etter tiltakshavers vurdering må dette få avgjørende vekt.

3.4 Presedensvirkning

Statsforvalteren ber også kommunen vurdere konsekvensen av å godkjenne tilbygget da dette gradvis kan medføre uønsket utbygging av området og den samlede belastningen som følge av dette.

Statsforvalteren trekker derfor frem den mulige presedensvirkningen en godkjenning av omsøkt tiltak kan få.

Til dette er det for det første ikke tale om å oppføre en ny fritidsbolig og derved utvide det etablerte spredte boligfeltet. Omsøkt tiltak gjelder kun et tilbygg til allerede eksisterende fritidsbolig. Den eksisterende fritidsboligen ligger også omkranset av spredte fritidsboliger, og skiller seg derfor ut med å ha nabobebyggelse i alle kanter.

For det andre åpner KDP Geilo for tilbygg til eksisterende fritidsboliger, med en tydelig begrensning på 150 kvm BRA per fritidsbolig, noe omsøkt tiltak er i tråd med. Det er derfor allerede gitt en klar avgrensning til hvor mye areal som kan bebygges i området. Presedensvirkningen vurderes derfor til å være minimal, og omsøkt tiltak vurderes heller til å være i tråd med kommunestyrets intensjoner om mulig utbygging innenfor formål for LNF spredt fritidsbolig.

3.5 BRA for fritidsboliger

Sist bemerkes det at Statsforvalteren uttaler at arealgrensen på 150 kvm i kommuneplanen gjelder for hytter nedenfor skoggrensen hvor eksponeringsgraden er betraktelig lavere.

Statsforvalteren tar heretter hva vi kan se utgangspunkt i feil kommuneplan. Det er ikke gitt en tilsvarende høydebegrensning som i Hol kommuneplan i KDP Geilo som eiendommen er omfattet av. Kommunen må derfor se bort fra denne delen av uttalen ved sin vurdering av saken.

4. VILLREINNEMNDA FOR NORDFJELLA, FJELLHEIMEN OG RAUDAFJELL 23.10.2025

I sin uttalelse fraråder villreinnemnda fra tiltaket. Dette er hovedsakelig begrunnet i at tiltaket kan være negativt for beiteområdene til villreinen.

Begrunnelsen i uttalen er mye sammenfallende med uttalelsen fra Statsforvalteren, og vi viser derfor til kommentar om villreinen ovenfor i punkt 3.3.

Det bemerkes likevel at det også i uttalen fra Villreinnemnda fremgår at det ikke er dette tiltaket i seg selv som utgjør en fare for villreinen, men det er sluttsummen av alle mulige fremtidige tiltak som kan få negative konsekvenser.

Ut ifra eiendommens særegne plassering midt i et allerede etablert felt, uten å være i nærheten av ytterkantene mot villreinens beiteområde, at det kun er tale om tilbygg til eksisterende fritidsbolig og at omsøkt tiltak ikke genererer økt bruk eller økt ferdsel i området taler slik tiltakshaver ser det klart imot at tiltaket vil kunne få påvirkning på villreinområdet sammenlignet med dagens situasjon. Det kan etter tiltakshavers vurdering ikke legges vekt på villreinnemndas usikkerhet knyttet til tiltaket.

5. AVSLUTNING

Etter tiltakshavers vurdering foreligger det som gjennomgått over flere feil ved uttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Etter vår gjennomgang er uttalelsen begrunnet i feil tolkning av de gjeldende retningslinjer, særlig da omsøkt tiltak ikke gjelder ny fritidsbolig, men søknad om vedlikehold og tilbygg. Omsøkte tiltak er derfor også vurdert feil opp mot mulige konsekvenser for villreinen i området, både ut fra tiltakets art, men også ut fra eiendommens plassering.

Slik saken fremstår er det flere tungtveiende grunner til å gi dispensasjon, og det er ikke grunnlag for å vektlegge de ulemper som trekkes frem i uttalene.

Vi ber derfor Hol kommune se bort fra disse uttalelsene i sin behandling av dispensasjonssøknaden på grunnlag som gjennomgått over, og gi tillatelse som omsøkt. j

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Kari Seglem Larsen

Advokat

e-post: kari@llco.no

mobil: 930 48 286