

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 Hol

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

Bergen, den 18. mai 2026

Vår ref: 10815

Deres ref.: 2024/6148

2024/6148 – HAVSDALSVEGEN 204 – SUPPLERENDE KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DISPENSASJON

Eiendom:	Knr. 3330 bnr. 60 bnr. 126
Tiltakets adresse:	Havsdalsvegen 204, 3580 Geilo
Tiltakets art:	Tilbygg
Tiltakshaver:	John Tengs Lien

1. INNLEDNING

Det vises til sak 2024/6148 hvor det i vedtak av 9. mars d.å. ble gitt avslag på dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo punkt 2.1 for tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS representerer tiltakshaver John Tengs Lien i denne saken.

På vegne av tiltakshaver påklages avslag på dispensasjonssøknaden. Det bes om at vedtaket omgjøres og at det blir gitt dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig.

Melding om vedtaket ble mottatt den 9. mars d.å. Fristavbrytende klage ble sendt til kommunen 27. mars.

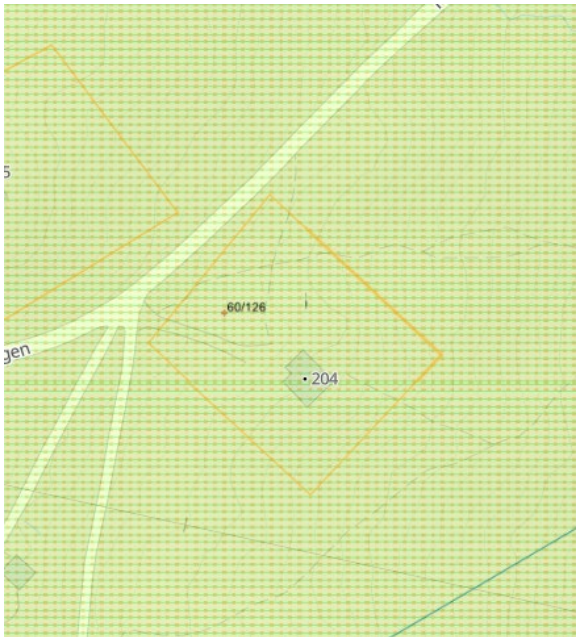
Den 4. mai d.å. ble det gitt frist for innsendelse av opplysninger til 18. mai d.å. Det innsendes med dette supplerende klagegrunner rettidig.

2. SAKENS FAKTISKE SIDE

2.1 Kort om eiendommen

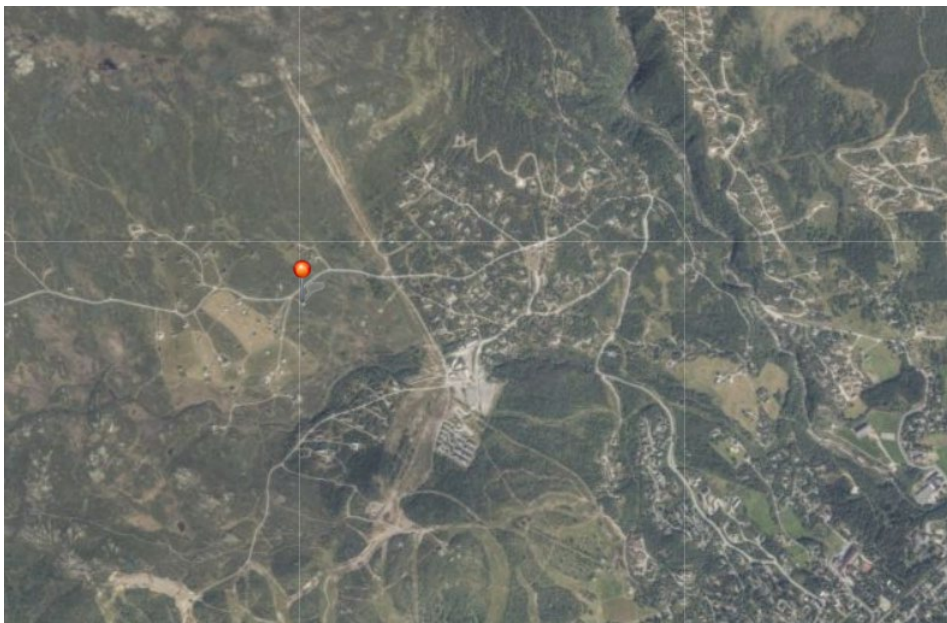
Tiltakseiendommen er gnr. 60 bnr. 126 i Hol kommune med adresse Havsdalsvegen 204, 3580 Geilo (eiendommen). Eiendommen er registrert med eiendomsareal på 2 969,5 og er bebygget med en fritidsbolig oppført i 1952, før fritidsboliger ble søknadspliktige ved bygningsloven av 1965.

Eiendommen er uregulert og inngår i formål for LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF) felt SF7 i kommunedelplan for Geilo.



Figur a. Utklipp KDP Geilo

Området er preget av fritidsbebyggelse og med høy aktivitet da det er kort avstand til skisenter om vinteren og fotturterreng om sommeren. Tilgrensende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Geilohovda S1 (062004083) og reguleringsplan for Havsdalen gnr. 57 bnr. 5 m. fl. (062004062) er også tilnærmet fullt utbygget med fritidsboliger, og det er veletablert infrastruktur i området.



Figur b. Utklipp norgebilder.no oversiktsbilde Havsdalen



Figur c. Utklipp av nærområdet i norgebilder.no. Flyfoto fra 2025 til venstre, flyfoto 1963 til høyre.

Som utklipp av nærområdet over viser er tiltakseiendommen en del av spredt bebyggelse som har vært tilnærmet lik de siste 63 årene. Flere av naboeiendommene er landbrukseiendommer og støler hvor det er sommerbeite. Den omsøkte eiendommen Havsdalsvegen 204 ligger i ytterkanten av den spredte bebyggelsen mot etablert skitrekk, og er en av de første eiendommene en passerer ved innkjøring til området og videre mot Prestholtvegen.

2.2 Søknadsprosess

Tiltakshaver og hjemmelshaver søkte den 4. november 2024 om rammetillatelse til tilbygg med tilhørende fasadeendring av eiendommen. Omsøkt tilbygg er 88,2 kvm, som etter oppført tiltak gir total BRA på 149,8 kvm for fritidsboligen.

I forbindelse med søknaden ble det også søkt om utslippstillatelse og omdisponering av 155 kvm registrert som fulldyrket jord.

Etter tilbakemelding fra kommunen ble det for tiltakene søkt om dispensasjon fra bestemmelse § 2.1 i KDP Geilo om krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg innenfor LNF-SF formålet.

Det ble gitt vedtak om godkjent omdisponering av fulldyrket jord 6. mars f.å., og det ble gitt dispensasjon fra LNF-SF formålet og tillatelse til nytt avløpsanlegg 11. november s.å.

Den 9. mars d.å. ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra KDP Geilo § 2.1 for omsøkt tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Avslaget er bla. begrunnet under henvisning til at eksisterende fritidsbolig er plassert på snaufjell. Videre er det i vurderingen lagt betydelig vekt på uttaler fra Statsforvalteren og Villreinnemnda for Norefjell og konkludert med at omsøkt tiltak kan få negative konsekvenser for villreinen som nasjonal interesse.

Da tiltaket er avhengig av dispensasjon fra KDP Geilo § 2.1, er det kun dispensasjonssøknaden som er behandlet i vedtaket.

Det klages med dette på avslag på dispensasjon, og klagen bes bli tatt til følge og vedtak omgjort slik at dispensasjon blir gitt.

3. SAKENS RETTSLIGE SIDE

3.1 Innledning

Slik det fremkommer av vedtaket er begrunnelsen for avslaget som følger; *«Kommunen har gjort en konkret vurdering av saken opp mot vilkårene. Det er vurdert at en dispensasjon vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen. Det er vurdert at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Søknaden avslås derfor.»*

Avslagets rettslige grunnlag er følgelig at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 etter kommunens vurdering ikke er oppfylt.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 er vilkårene for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal i vurderingen også legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne bli gitt dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse bli «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene. I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Slik denne side vurderer saken er vilkårene for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Dette gjennomgås i det følgende.

3.2 KDP Geilo § 2.1

Etter KDP Geilo § 2.1 kan det innenfor områdene LNF-SF gis tillatelse til utvidelse av nåværende fritidsbebyggelse.

Omsøkt eiendom er plassert innenfor LNF-SF7, og da det blir søkt om påbygg til eksisterende fritidsbolig er det klart at inngangsvilkårene for bygging innenfor området er oppfylt.

Videre er det i § 2.1.1 stilt krav til omfang og lokalisering, hvor det i annen ledd er fastsatt at «*bygg ikkje skal plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsjnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement*» som vidare er presisert til at bygg ikkje skal føres opp i bl.a. vilttrekk og på snaufjell.

Hol kommune har vidare vist til punkt 5.1.4 i planbeskrivelsen som ytterligere grunnlag til avslag på dispensasjon, da det i dette punktet fremgår at utvidelse av eksisterende bygg innenfor LNF-SF tillates, dersom de ikke kommer i konflikt med viktige verdier. Hva som er viktige verdier er gitt i § 2.1.1.

Slik denne side ser det kommer ikkje omsøkt tiltak i konflikt med verken vilttrekk eller snaufjell, slik at hovedregelen om at tilbygg til eksisterende fritidsbolig er tillatt gjør seg gjeldende for søknaden. Dette gjennomgås i det følgende.

3.3 Vurdering av hensyn

Hensynene bak det som i kommunedelplanen er kategorisert som viktige verdier for vilttrekk og snaufjell er nasjonale forvaltningsinteresser for å beskytte natur, vegetasjon og dyreliv. Det er ønskelig å forhindre menneskelig påvirkning for å sikre at villreinbestanden opprettholdes, og vegetasjon på snaufjellet holdes urørt.

Omsøkt eiendom ligger ikkje innenfor registrert villreintrekk, eller vinterbeite for villrein. Kommunen konkluderer likevel i sitt vedtak om at tilbygget vil tilsidesette nasjonale interesser for forvaltning av villrein, under henvisning til at påbyggets størrelse vil «*innebære en potensiell økning i ferdsel til villreinområder*».

Slik denne side vurderer det er det her vektlagt hypotetisk økning i ferdsel, og det er også ut fra dette mulige scenarioet tiltaket er konkludert med å stride mot villreinens interesser.

I Stortingsmelding (Meld. St. 18 2023-2024) *Ein forbetra tilstand for villreinen* utarbeidet av klima- og miljødepartementet er levevilkår for villreinen gjennomgått og vurdert, hvor hovedlinjene i gjennomgangen viser til at det er ytterligere og ny menneskelig påvirkning inn i villreinens områder som skal forhindres. Leveområdene for villrein har gjennom utbygging av hytter, infrastruktur og ferdsel over tid blitt delt opp og for å hindre vidare oppdeling og påvirkning anbefales det derfor som ett av flere tiltak strengere arealforvaltning og mer restriktiv holdning til ny utbygging.

Videre anbefales det at det blir utarbeidet tiltaksplaner for hvert av de ti nasjonale villreinområdene, hvor det aktuelle området i denne saken er villreinområde for Nordfjella. Det er ikkje vedtatt en tiltaksplan for villrein i Nordfjella, slik at det er de overordnede målsetningene og retningslinjene som vurderes å gjelde for dette området.

Slik denne side vurderer de nasjonale målsetningene er et av hovedmålene å forhindre ny utbygging av nye områder som vil kunne få konsekvenser for villreinens beite. I dette tilfellet er det søkt om tilbygg til eksisterende fritidsbolig som er beliggende i allerede etablert område for fritidsboliger og landbruksdrift, hvor villreinen ikke har beiteområde. Det er allerede utbredt aktivitet i området i alle årstider, i tillegg til at all infrastruktur er på plass. Området er også adskilt fra de nordlige deler med veg som har vært etablert siden før 1963 jf. utklipp over.

Etter denne sides vurdering er det derfor uten konsekvenser for villreinen å tillate tilbygg til eksisterende bebyggelse, all den tid villreinen ikke oppholder seg i eller rundt tiltakseiendommen.

I vedtak om avslag er det uttalt at det ikke nødvendigvis er tiltaket i seg selv som er i strid mot villreininteressene, men det er summen av alle tiltak som kan føre til at områder som villreinen har nyttet, og kan nytte i fremtiden, kan komme til å gå ut av bruk. Til dette er det vesentlig at området allerede er ute av bruk for villreinen, og har vært det siden etableringen av den spredte bebyggelsen siden 1950 tallet og tidligere. Når det henvises til nye tiltak i retningslinjene er det, slik denne side vurderer det nye tiltak i urørte områder, eller utvidelse av eksisterende områder. Som allerede påpekt ovenfor søkes det her om utvidelse av eksisterende fritidsbolig som ligger sentralt plassert i allerede etablert spredt felt. Omsøkt tiltak vil derfor ikke medføre en utvidelse av områdets ytterkanter, eller vil kunne bidra til en endring av villreinens trekkområder.

Det må videre også legges avgjørende vekt på at omsøkt tilbygg ikke medfører en økning i kapasiteten på fritidsboligen. Slik det også fremgår av søknaden er formålet med tilbygget å gi økt brukskvalitet for tiltakshaver. Tilbygget er også utformet slik at det kan gjennomføres i ulike byggetrinn, hvor tiltakshaver kan benytte deg av fritidsboligen underveis i byggeprosessen, hvor da tilbygget er ferdigstilt vil kunne gå i gang med rehabilitering av den gamle delen. Det blir derfor ikke riktig av kommunen å vektlegge fritidsboligens størrelse som mulig grunnlag for større aktivitet. At aktiviteten for fritidsboligen forblir den samme er heller et argument for at omsøkt tiltak ikke strider mot hensynene bak villreinen, da bruken av fritidsboligen er den samme før og etter gjennomført tiltak.

Når det gjelder landskapspåvirkning er ikke denne side enig i at den er betydelig, og medfører stor fjernvirkning i området. Som påpekt er omsøkt eiendom del av et spredt utbyggingsfelt med flere større boenheter. Videre er tilgrensende områder tilnærmet fullt utbygd hvor typen fritidsbygg generelt er over 150 kvm. Omsøkt tiltak vil derfor ikke skille seg fra bebyggelsesstrukturen i området og størrelsen vil også være av mindre omfang sammenlignet med øvrige fritidsboliger i området. I forbindelse med tilbygget vil det heller ikke gjøres endringer i høyden på bygget, slik at høyden er den samme før og etter tiltak, noe som klart taler for at tiltaket ikke vil gi endret fjernvirkning for landskapspåvirkningen.

Sist bemerkes det at kommunen har vurdert eiendommen å ligge på snaufjell. Tiltakseiendommen ligger på grensen til snaufjell, og det er derfor trær rundt eiendommen, slik som det også fremkommer av flyfoto over. På grunn av eiendommens beliggenhet kan det derfor ikke legges avgjørende vekt på

eiendommen som snaufjellområde med de begrensninger dette området er gitt i KDP Geilo og for villreinen.

Oppsummert vil omsøkt tiltak ikke kunne få konsekvenser av hensyn til villreinen. Slik denne side oppfatter avslaget er det av kommunen gitt avslag ut fra generelle retningslinjer, og ikke gjort en individuell vurdering av omsøkt tiltak slik de foreligger. Når det ses på tiltakseiendommen isolert ser en at et tilbygg i allerede etablert område, på tregrensen hvor det fra før er stor menneskelig påvirkning, ikke vil kunne medføre endringer på villreinens beiteområder, da villreinen ikke trekker eller vil trekke ned til området i fremtiden. Denne side vurderer derfor tiltaket klart å ikke stride mot hensynene bak villrein og snaufjell for beskyttelse av natur, vegetasjon og dyreliv etter KDP Geilo § 2.1.

3.4 Vurdering av fordeler og ulemper

Fordelene med en dispensasjon i saken er at det blir gitt tillatelse til utvidelse av eksisterende fritidsbolig som vil gi økte brukskvaliteter for tiltakshaver, samt bidra til oppgradering av materialer og infrastruktur for VA. Tiltaket vil derfor forhindre mulig forurensning til grunnen ved oppgradering av VA-anlegget, og bidra til at den eldre fritidsboligen blir mer energieffektivt.

Det må videre også 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 oppgraderinger i tråd med gjeldende tekniske krav og dagens standarder, slik at en kan benytte seg av den allerede etablerte infrastrukturen.

Ulempene med å gi dispensasjon er at det blir gitt tillatelse som av kommunen vurderes å være i strid med hensynene bak KDP Geilo § 2.1. Kommunen har ytterligere presisert ulempene til å være landskapspåvirkning og terrenginngrep, samt villreinens leveområder.

Ulempene som vektlegges av kommunen vurderes å være på feilaktig grunnlag. Som utførlig gjennomgått under hensynene bak § 2.1 er ikke tiltakseiendommen beliggende i villreinens område, og er også helt på grensen til snaufjell hvor det fortsatt finnes trær og vegetasjon. Tiltakseiendommen ligger slik til i et allerede klart menneskelig påvirket område med flere bygg og mye aktivitet til alle årstider, at det ikke er en mulighet for negativ påvirkning på villreinen.

Videre er eiendommen tilgrensende til flere større fullt utbygde regulerte områder hvor størrelsen på de etablerte fritidsboligene klart overstiger 150 kvm. Etter denne sides vurdering vil derfor tilbygget klart underordne seg byggeskikken i området og ikke gi store landskapspåvirkninger sammenlignet med dagens situasjon.

Det må videre vurderes som en fordel at omsøkt tiltak ikke vil medføre ytterligere press på infrastruktur, etablerte naturområder og stier. Omsøkt tiltak vil ikke gi en kapasitetsøkning, men søkes kun for økt brukskvalitet for tiltakshaver.

All den tid omsøkt tilbygg ikke er egnet til å komme i konflikt med hensynene til natur- og dyrelivet i området, og ikke berører viktige verdier kan vi ikke se at det foreligger relevante ulemper med tiltaket. Fordelene med rehabilitering, oppgradering og økte brukskvaliteter vurderes derfor å klart veie tyngre enn eventuelle ulemper.

3.5 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra KDP Geilo § 2.1 vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrig. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I denne forbindelse vises det til vedtak om godkjent omdisponering av fulldyrket jord 6. mars f.å.

4. AVSLUTNING

Basert på dette er tiltakshavers oppfatning at vilkårene for å innvilge dispensasjon for tilbygget oppfylt slik at det kan og bør gis tillatelse som omsøkt.

Det bes derfor om at klagen tas til følge og vedtaket omgjort til godkjent dispensasjon.

Dersom det er spørsmål i saken bes det ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Ragnhild Hus Fagerbakke

Advokat

e-post: ragnhild@llco.no

mobil: 942 59 619