



## Detaljregulering for Geilo Fjellandsby Felt 14 - klagebehandling

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato |
|---------|------------------------------|----------|
|         | Utvalg for plan og utvikling |          |
|         | Kommunestyre                 |          |

### Rådmannens innstilling

Klagene tas ikke til følge. Kommunestyrets vedtak av 22.05.2025, sak 61/25 opprettholdes og klagene oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

### Saken avgjøres av

Kommunestyret dersom klagene tas helt eller delvis til følge.  
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus dersom klagene ikke tas til følge.

### Vedlegg

Plankart, 10.01.25

Reguleringsbestemmelser, 23.05.25

Planbeskrivelse, 16.08.24

ROS-analyse, 04.07.24

Fullstendig saksprotokoll, 2. gangs behandling

Fullstendig saksprotokoll, 1. gangs behandling

Klage fra Aasremvegen 16, 18.06.25

Klage fra Kikut vel, 03.06.25

Delegert vedtak 408/25, avslag på anmodning om utsatt iverksettelse, 19.06.25

Statsforvalteren avgjørelse, utsatt iverksetting, 30.06.25

Departementenes avgjørelse, utsatt iverksetting, 18.08.25

Plan- og profil, veger TC104, 15.08.24

VA-plan, 11.04.24

Helningskart, 15.08.24

Vannmiljø vurdering, 20.06.24

Tilrettelegging for brannvesenets innsats, 24.06.2020

## Saksopplysninger

Hol kommunestyre vedtok i møte 22.05.25, sak 61/25, detaljreguleringsplan for Geilo fjellandsby felt 14, planID 3044\_4277. Vedtaket ble kunngjort 28.05.25, med klagefrist til den 21.06.25. Det er kommet inn to klager innen fristen, og de respektive partene er vurdert å ha klageadgang på vedtaket. Klagene tas derfor opp til realitetsbehandling.

Klagen fra Kikut Vel datert 03.06.25 ber om utsatt iverksettelse etter forvaltningsloven § 42. Blant annet fordi utbyggeren har straks etter reguleringsvedtaket sendt nabovarsel om anlegg av vei gjennom området, en vei som i saken har vært særlig konfliktfylt. Kommunen avsto utsatt iverksettelse i et delegert vedtak datert 19.06.25, basert på en foreløpig vurdering det ikke var noen rimelig mulighet for at klagen kunne føre frem. Kikut Vel ba deretter om at Statsforvalteren gir utsatt/oppsettende virkning. Statsforvalteren gir ikke utsatt iverksetting av kommunens vedtak (se vedlagt datert 30.06.25), og Kikut Vel har deretter bedt om at Kommunal og distriktsdepartementet behandler begjæringen om utsatt iverksetting. Departementet gir heller ikke utsatt iverksetting (se vedlagt, 18.08.25).

## Klagers merknader

Under følger sammendrag av klagene og administrasjonens vurdering. Klagene i sin helhet ligger vedlagt. Planfremmers vurdering av klage fra Kikut Vel ligger også vedlagt.

### **Peter Hopwood, Aasremvegen 16, datert 18.06.25**

- Viser hovedsakelig til klage fra Kikut Vel (se administrasjonens vurdering nedenfor).
- Nevner også at det er ikke gjennomført undersøkelser som kan bekrefte at Aasremvegen oppfyller kravene fra brann- og redningstjenesten.

### Administrasjonens vurdering

Denne planen ble drøftet med Hol brann og redning før 1. gangs behandling. Rådmannen har vurdert at det vil være god adkomst helt frem til bebyggelsen for brann- og redning. For øvrige deler av klagen vises det til administrasjonens vurdering av klagen fra Kikut Vel.

### **Kikut Vel, datert 03.06.25**

- Kommunen har uriktig lagt til grunn at bebyggelsesplanen fra 2004 bestemmer at gangveien rundt Geilotjødnet skal vinterbrøytes.
- Planutvalg i 2004 gikk i stedet utenfor sine fullmakter, og bebyggelsesplan er ugyldig. En endring av gangveien langs Geilotjødnet fra å være ubrøytet skiløype til å bli brøytet kjørevei, innebærer en vesentlig endring som utvalget ikke hadde adgang til å foreta. Dette måtte i tilfelle vært vedtatt av kommunestyret.
- Denne planen skulle vært konsekvensutredet etter KU-forskriften.
- Rådmannens opprinnelige forslag om å redusere utbyggingen fra 21 til 14 enheter ble ikke vurdert av kommunestyret.
- Det er ikke fremført noen holdbar argumentasjon for hvorfor det er samfunnsmessig bedre å regulere området til fritidsbebyggelse enn til grøntområde.
- Rådmannens anbefaling å sikre en større avstand til Geilotjødnet ble ikke fulgt av flertallet. Avgjørelsen er ikke begrunnet.

### Administrasjonens vurdering

Det vises til 2. gangs behandling, hvor rådmannen vurderer at det er bebyggelsesplan fra 2004 som er gjeldene. Kommunestyret vedtok bebyggelsesplan i 2004, ikke planutvalget. Administrasjonen har ikke vurdert planen å være KU-pliktig tidligere i planprosessen, men har gjort en ny vurdering og redegjørelse av forholdet til KU-forskriften, dvs. vedlegg I punkt 25 (se saksprotokoll, 2. gangs behandling). Rådmannen konkludert ved 2. gangs behandling at reguleringsplanen vil ikke tilrettelegge for en mer omfattende utbygging, sammenlignet med gjeldende bebyggelsesplan, grunnet viktige natur- eller samfunnsverdier.

Rådmannen belyste i saksfremstilling til 2. gangs behandling at kommunestyret kunne vedta å redusere omfang av utbyggingen i planforslaget, og belyste at planfremmer prosjektert for maks. 14 enheter da planforslaget ble først mottatt i mars 2024. Rådmannen har ikke anbefalt å redusere utbyggingen fra 21 til 14 enheter, men har heller vurdert at 1. gangs behandling av saken gir et godt grunnlag til å vedta maks. 21 enheter. Rådmannen viste til også at planforslaget ligger i gjeldende overordnede planer allerede avsatt til bebyggelse, og anbefalt ikke å omregulere planområdet til et grønformål. Det er viktig at kommunen tar hensyn til forutsigbarhet, noe som er et av formålene med plan- og bygningsloven.

Det fremgår ikke av vedtaket hva som ligger til grunn for at kommunestyret har fulgt rådmannens anbefaling. Administrasjonen legger til grunn at kommunestyret har fulgt planfremmers argumenter.

### **Samlet vurdering**

Klage fra Kikut Vel har ulik tolkning av hvilken reguleringsplan er gjeldende, og mener også at planutvalget i 2004 hadde ikke hjemmel til å vedta at stien forbi felt 14 skulle vinterbrøytes. Kommunens skjønn må være saklig, forsvarlig og begrunnet. Administrasjonen har vurdert at i henhold til Pbl. har detaljreguleringsplaner forrang foran områdereguleringsplaner dersom de vedtas senere og regulerer det samme området mer detaljert. Vedtatt reguleringskart til bebyggelsesplan eksplisitt endret formålet til traséen forbi felt 14 fra 'gangvei/skiløype' til 'privat vei', med en tilhørende bestemmelser som krever vinterbrøyting. Se under:



Fig. 1 Gjeldende 2004 plan

#### Spesialområder (§ 25 1.ledd nr.6)

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Privat vei       |
|  | Aktivitetsområde |
|  | Friluftsområde   |
|  | Grønndrag        |

Fig. 2 Gjeldende tegnforklaring

Kikut Vel hadde sendt tilleggsmerknader til Utvalg for plan og utvikling dagen før planen skulle 2. gangs behandles den 13.02.25. Utvalget vedtok å sende saken tilbake til administrasjonen for en utredning av konsekvensene for vei, sti- og løypenett i området. Forhold mellom bebyggelsesplan og fjellandsbyen plan ble ytterligere avklart i saksfremlegg til ny 2. gangs behandling i utvalget den 15.05.25. Anførlene i klagen fra Kikut Vel gjentar delvis merknader som er sendt inn tidligere i prosessen, og er slik sett allerede behandlet. Rådmannen mener at saken er tilstrekkelig opplyste og at påfølgende vurdering er forsvarlig.

Klagen mener at planutvalget i 2004 hadde ikke myndighet til ved bebyggelsesplan å endre arealbruken i området utover rammene i reguleringsplanen, og heller ikke til å endre veisystemet vesentlig. Kommunestyret vedtok bebyggelsesplan i 2004, ikke planutvalget. Administrasjonen kan ikke se at det er begått saksbehandlingsfeil som gjør at reguleringsvedtaket er ugyldig basert på kommunens skjønn at det er bebyggelsesplan fra 2004 som gjelder. Vedtaket 22.05.25 fjerner regulering av (dvs. tillatelse til) motorisert transport rundt Geilotjørne, sammenlignet med begge de overordnede planene. Etter rådmannens synspunkt oppfyller vedtaket derfor innspill fra Kikut Vel ved oppstart av planarbeid, nemlig at løypenettet rundt vannet må *'ikke påvirkes av en eventuell utbygging'*.

Det vises også til vedlagt veileder fra brannvesen. Som diskutert i saksfremstilling til 2. gangs behandling, er det vanskelig å se hvordan den opprinnelige planen kunne gjennomføres uten en oppgradering av traséen rundt Geilotjørne når det gjelder krav fra brannvesen. Det må være tilrettelagt for kjørbare atkomst helt fram til hovedinngangen og brannvesenets angrepsvei i byggverket. Kjørebredde på rettløpsvei må være minst 3,5 m, og turstien er ca. 3 m bred. Alle deler av en etasje må også kunne nås med maksimalt 50 m slangeutlegg, noe som er ikke mulig dersom en brannbil måtte stå opp på dagens Aasremvegen.

Klager mener også at denne planen er KU-pliktig. Statsforvalteren ba også om en ny KU-vurdering som innspill til gjennom offentlig ettersyn. Administrasjonen har derfor gjort en ny vurdering forholdet til KU-forskriften (vedlegg I punkt 25), og konkluderer at denne planen vil ikke tilrettelegge for en mer omfattende utbygging grunnet strid med overordnet plan på vesentlige punkter eller negativ påvirkning på viktige natur- eller samfunnsverdier.

Rådmannen belyste at kommunestyret står fritt til å redusere omfang av utbyggingen, eller omregulere planområdet til et grøntformål. Dette fordi Kommunestyret er øverste planleggings- og reguleringsmyndighet og har ansvar for det planfaglige skjønn, jf. Pbl. § 3-3. Vedtatt plan sikrer større avstand fra ny bebyggelse til turstien enn tidligere plan fra 2004. Rådmannen viser til redegjørelse for dette i saksfremstillingen til både 1. og 2.gangs behandling, hvor det sammenlignes planlagt bygg med tenkt bebyggelse fra 2004. Administrasjonen legger til grunn at kommunestyret har fulgt planfremmers argumenter når det gjelder begrunnelsen for vedtaket.

En planvurdering innebærer at ulike, og dels motstridende interesser, både samfunnsmessige og for enkeltindivider, veies opp mot hverandre. Spørsmålet er om kommunens vedtak baserer seg på relevante og saklige reguleringsmessige hensyn. Etter en samlet vurdering finner administrasjonen ikke at det i klagen fremkommer nye momenter som tilsier at vedtaket i sak 61/25, fattet 22.05.2025, bør omgjøres. Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.