



49/23 Fritidsbolig, Havsdalsvegen 218, Geilo - Klage på vedtak om avslag på dispensasjon.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 28.04.2025 fremkommer noen nye opplysninger som skulle tilsi at vedtak datert 04.04.2025 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 Søknad
- 2 Situasjonsplan
- 3 5
- 4 3
- 5 4

- 6 A40 Fasader
- 7 2
- 8 A20-03 Kjeller
- 9 A20-02 Plan 2. Etasje
- 10 A20-01 Plan 1. Etasje
- 11 A30 Snitt
- 12 Søknad om dispensasjon Hol kommune
- 13 Søknad om dispensasjon Hol kommune1
- 14 H1 Oversiktstegning
- 15 Merknad-til-nabovarsel-1-20240419-LIV-MARIT-HAMARSBØEN
- 16 Merknad-til-nabovarsel-1-20240419-ROGER-NIBSTAD-BRUSLETT
- 17 A20-04 Eksisterende forhold
- 18 Hol kommune - Gbnr 49_23 - Havsdalsvegen 218 - Geilo - Fritidsbolig - Uttalelse.pdf
- 19 Uttalelse - Dispensasjon - Hol - 49_23 - Havsdalsvegen 218 - Geilo - rive fritidsbolig og oppfør.pdf
- 20 Merknad til Statsforvalterens uttale.pdf
- 21 49/23 Fritidsbolig, Havsdalsvegen 218, Geilo, Dispensasjonsbehandling
- 22 2025-04-28 Klage på avslag på søknad om dispensasjon.pdf

Saksopplysninger

Hol kommune avsto søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo punkt 2.1.1 og punkt 3.1 for riving og oppføring av en fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr. 49/23.

Eksisterende fritidsbolig er på 48 m² BRA. Omsøkt fritidsbolig er på 150 m² BRA.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad datert 06.05.2024.

Det vektlegges at kommunen, etter en helhetsvurdering, har kommet frem til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Tilsidesettelsen av nasjonale føringer/interesser og hensynet til å avklare virkningen for naturmangfold og kommunedelplanens bestemmelse punkt 2.1.1 er vesentlig, fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Tiltakshaver påklagde vedtaket 28.04.2025. Klagen er vedlagt.

Oppsummering av klagen

Tiltakshaver legger til grunn at Kommunens feil knyttet til utgangspunktet for vurderingen og forståelsen av fordelsbegrepet er rettsanvendelsesfeil. Dette medfører at Avslaget er ugyldig. Kommunen må oppheve vedtaket og vurdere saken på nytt basert på riktig rettsanvendelse.

LNF-formålet

Med bakgrunn i det ovenstående innebærer ikke omsøkt dispensasjonen at hensynet bak Kommunedelplanens 2.1.1 blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre ingen tvil om at fordelene klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Byggeforbud langs vassdrag

Med bakgrunn i det ovenstående innebærer ikke omsøkt dispensasjonen at hensynet bak Kommunedelplanens punkt 3.1 blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre ingen tvil om at fordelene klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Avslutning

Kommunen har lagt til grunn både rettslige og faktiske feil ved vurderingen av tiltaket. Vilåårene for dispensasjon fra Kommuneplanens punkt 2.1.1 og byggrensen mot vassdrag i punkt 3 er oppfylt. Kommunen anmodes om å oppheve eget vedtak og det må fattes nytt vedtak om innvilgelse av 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 Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg. 2.1.1 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 støynivå 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, friluftinteresser, 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 snaufjellet, 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 $BRA = 150 \text{ m}^2$. På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30 m^2 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 støyzone til skytebane dokumentere tilfredstillande støynivå 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.

Tiltaket som består av rivning av eksisterande og oppføring av ny hytte vil være i strid med Kommunedelplan for Geilo sine bestemmelser i LNF- SF7-områdene hvor det kun er tillatt å utvide eksisterande fritidsboliger som er vist på plankartet med "byggpunkt".

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.

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.

Generelt

Tiltakshaver legger til grunn at Kommunens feil knyttet til utgangspunktet for vurderingen og forståelsen av fordelsbegrepet er rettsanvendelsesfeil. Dette medfører at Avslaget er ugyldig. Kommunen må oppheve vedtaket og vurdere saken på nytt basert på riktig rettsanvendelse.

Kommunens vurdering er at det ikke er lagt feil utgangspunkt til grunn for vurderingen.

Kommunen mener det er relevant for dispensasjonsvurderingen å vise til størrelse og uttrykk av tiltaket, selv om kommunedelplanen viser til rammer for utvidelse av eksisterende fritidsbolig. Forståelsen av fordelsbegrepet er heller ikke feil, det er allmenne interesser som skal tillegges størst vekt i en slik vurdering. Kommunen har i avslaget vist til de fordeler som tiltakshaver har nevnt og ansett disse som private. Sivilombudet har i en uttalelse fra 5. september 2025 «Vekten av individuelle hensyn i en dispensasjonsvurdering» vist til at det i utgangspunktet er det areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en

dispensasjonsvurdering, og ikke tiltakshaverens subjektive ønsker. Dersom noen av fordelene tiltakshaver viser til kan tillegges større vekt enn det kommunen har vurdert, er det likevel i vurderingen vist til og vurdert at ulempene er større. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Alminnelig interesseovervekt er ikke tilstrekkelig, jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 243.

Dispensasjon fra kommunedelplanen punkt 2.1.1

Det vises til at Kommunen i Avslaget viser til at det ikke er gjennomført konsekvensutredninger knyttet til å tillate oppføring av ny fritidsbebyggelse, og at oppføring av en ny fritidsbolig potensielt vil kunne utgjøre konsekvenser for miljø og samfunn. Samtidig vektlegges det at en økning i størrelse og høyde på fritidsboligen vil føre til større landskapsvirkninger og nedbygging av terreng. Tiltakshaver bemerker at Kommunen her legger til grunn feil premiss for vurderingen. Konsekvensene for en hytte på inntil 150 m2 BRA, inkludert tillat mønehøyde og takvinkel, er både vurdert og konsekvensutredet i Kommunedelplanen som gjelder for Eiendommen. Dette gjelder også landskapsvirkninger og nedbygging av terreng ettersom dette er forutsetninger for utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Dette ble vurdert da Kommunedelplanen ble vedtatt og slik utvidelse av eksisterende fritidsboliger ble tillatt. Fritidsboligen på Eiendommen var en del av denne vurderingen.

Kommunen viser igjen til at det ikke riktig at en utvidelse av eksisterende hytte ville kunne gjøres uten dispensasjon. Selv om kommunedelplanen tillater en utvidelse av eksisterende fritidsboliger opp til en bygningsmasse på 150 m2 BRA, så er en stor forutsetning i planen at den ikke plasseres i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Videre kan det ikke føres opp bygg nærmere kulturminner enn 5 meter, i vilttrekk, nærmere turstier og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høydedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Kommunens vurdering er at tiltak ligger over tregrensen og på snaufjell. Bygget vil plasseres på snaufjell og det måtte da ha blitt søkt om dispensasjon fra dette forholdet. I tillegg gjelder også byggeforbudet 100 meter fra vassdrag for tilbygg. Det vil uansett ha måtte søke om dispensasjon fra dette da dette også er en del av kommunedelplanens bestemmelser og forutsetninger. Kommunen er ikke enig i at det er lagt til grunn feil premiss for vurderingen.

Forutsetningen for å tillate utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse er at det ikke er plassert på snaufjell. Det er eksplisitt vurdert at det ikke skal være tillatt, på bakgrunn av de negative konsekvenser det vil medføre for natur, miljø og friluftsliv. Det betyr at de rammene kommunedelplanen for Geilo har satt, ikke gjelder direkte for dette tiltaket.

Tiltakshaver viser videre til at riving og gjenoppføring av en ny fritidsbolig innebærer at det etableres en funksjonell og kvalitativt svært mye bedre fritidsbolig, sammenlignet med å beholde den gamle fritidsboligen og oppføre et tilbygg. Den gamle fritidsboligen må totalrehabiliteres for videre bruk. Fritidsboligen vil også være lite tilpasset et tilbygg og skape en mindre sammenhengende estetikk og landskapstilpasning enn det som vil følge av en erstatningsfritidsbolig. Det er åpenbart en klar fordel med helhetlige og gode estetisk løsninger. Dette er også forhold som Kommunen selv peker på i sin vurdering ved at landskapsvirkningene vektlegges. Tiltakshaver kan ikke se at landskapsvirkningene skal være bedre med et tilbygg enn en helhetlig løsning. Tvert imot, en helhetlig løsning vil kunne tilføre gode arkitektoniske kvaliteter med høyest mulig tilpasning til omkringliggende hytter og landskap.

Tiltakshaver har vist til fordeler som at det etableres en funksjonell og kvalitativt svært mye bedre fritidsbolig og at dette vil en bedre estetisk løsning enn ved et tilbygg. Kommunen mener at noen av disse kan være relevante. Likevel vises det til at det også finne ulemper med en innvilgelse av en slik dispensasjon, som er vurdert å være store. Det er blant annet bygging i snaufjell som 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. I tillegg vises det til negativ påvirkning på villreinen i Nordfjella, som er klassifisert med dårlig tilstand i kvalitetsnormen fra 2022.

Det vises videre til at Kommunen i Avslaget vektlegger at fritidsboligens økte areal og standardheving innebærer en potensiell økning i bruken av fritidsboligen. Tiltakshaver minner igjen om at størrelsen på fritidsboligen er i samsvar med det som tillates etter Kommunedelplanen. Størrelsen er dermed ikke dispensasjonsavhengig, det er kun at dette

gjøres som en erstatningshytte fremfor en utvidelse som gjør det avhengig av dispensasjon fra Kommunedelplanens LNF-bestemmelser. Innenfor Kommunedelplanen har Tiltakshaver anledning til å rehabilitere eksisterende hytte og utvide denne inntil 150 m2 BRA.

Det er etter kommunes vurdering relevant å vise til størrelse og høyde i denne sammenhengen når det skal gjøres en vurdering av om man gjennom dispensasjon skal gi et unntak fra det som ellers ikke er tillatt utbygging etter gjeldende arealplan, blant annet da bygget vil plasseres på snaufjell, og det er ikke etter kommunedelplanen er tillatt å bygge opp ny hytte etter riving uten dispensasjon. Det er bare utvidelse av eksisterende som er tillatt. Denne utvidelsen ville som nevnt i dette tilfellet også være avhengig av dispensasjon da det ikke tilfredsstiller vilkårene/forutsetningene i punkt 2.1.1.

Når det gjelder tiltakshavers betraktninger knyttet til villrein vil kommunen har vise til Statsforvalterens uttale i saken som er tydelig på at eiendommen ligger innenfor beiteområde til villreinen og at villreinen berører negativt i form av forstyrrelser fra økt bruk av stier og løyper som går inn i villreinens leveområder. En vesentlig utvidelse av fritidsboligen kan føre til ytterligere bruk av flere enn i dag og økt ferdsel inn i villreinens leveområder. Det er også registrert naturtypen boreal hei på området som er registrert med stor verdi. Fritidsboligen vil også få en vesentlig utvidelse og vil synes godt i et relativt åpent og flatt landskap.

Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 gjør seg gjeldende med styrke i saker som dette, herunder ved vurdering av om dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket vil ha for naturmiljøet, skal forvaltningen ta på sikte å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. I denne saken innebærer det å ikke tillate nedbygging av et sårbart areal, uten at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om tiltakets konsekvenser på omgivelsene.

Avstand vassdrag (kommunedelplanen punkt 3.1)

Tiltakshaver vil bemerke at hensynene bak 100-metersgrensen mot vassdrag i Hol kommune ikke kan likestilles med hensynene som gjør seg gjeldende i strandsone ved sjø. Hensynene som gjør seg gjeldende ved utbygging mot vassdrag er i mindre grad knyttet til ren

privatisering av vassdrag og i større grad knyttet til å sikre avstand til vassdrag for flom, friluftsliv og naturmangfold. Tiltakshaver vil bemerke at ingen av disse hensynene blir påvirket av tiltaket. Avstanden på 58 meter, med en høydeforskjell på 10 meter, samt at tiltaket ikke kommer nærmere elven Vesleåne enn eksisterende fritidsbolig på Eiendommen i dag, innebærer at elven og vassdraget for øvrig ikke blir påvirket av tiltaket. Når det gjelder naturmangfold, er det klart at tiltaket ikke har noen påvirkning på vassdraget eller vassdragets kantsone. Hovedhensynet for byggegrensen mot vassdrag er derfor fullt ut ivaretatt. Videre innebærer avstanden og høydeforskjellen at vannføringen i vassdraget ikke påvirkes av fritidsboligen, uavhengig av om det er flom.

Kommunen er uenig i at privatisering ikke er et hensyn som gjør seg gjeldende i forbindelse med byggeforbud langs vassdrag også på fjellet eller andre områder som ikke omfattes av «strandsonen» langs sjø. Det er også hensyn som i stor grad gjør seg gjeldende også her. Med et betydelig større og høyere tiltak så vil privatisering være et aktuelt argument i denne saken. Situasjonen vil endre seg ved å tillate en slik utbygging som omsøkt, selv om plasseringen ikke er nærmere vassdraget enn eksisterende fritidsbolig er i dag. I tillegg vil kan kunne si at en ny moderne fritidsbolig vil kunne stimulere til økt bruk.

Det er viktig at byggeforbudet langs vassdraget håndheves strengt for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder i disse områdene. Det er nettopp en bit-for-bit-utbygging som er mye av utfordringsbildet. Selv om en sak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samla virkningen av flere tiltak over tid føre til en uheldig belastning. Det er derfor i plan- og bygningsloven § 1-8 fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Selv om tomte er bebygd i dag, vil utformingen og størrelsen på bebyggelsen ha stor virkning for landskapsopplevelsen i området og ikke minst privatiseringsgraden langs vannet. Større hytter privatiserer mer enn mindre hytter. Byggeforbudet langs vannet har som formål å unngå nettopp dette. Det bør være en høy terskel for å innvilge søknader om utvidelser av hytter innenfor byggeforbudsbeltet.

Tiltakshaver bemerker at dispensasjon for å tillate tiltaket innenfor 100-metersgrensen medfører klare fordeler knyttet til at det kan bygges en bærekraftig, funksjonell og estetisk fritidsbolig. Som presisert under punkt 3.3 vil økt utnyttelse av Eiendommen i tråd med øvrige bestemmelser i gjeldende arealplaner være en objektiv fordel.

Kommunen er enig i at noen av disse forholdene kan være relevante i en fordelsvurdering. Det forklarer likevel ikke behovet for eller viser til fordeler ved å bygge en fritidsbolig som er betydelig større og noe høyere enn eksisterende. Fordelene kunne vært relevante ved å bygge en tilnærmet lik eller noe større fritidsbolig for å få til mer funksjonelle løsninger enn eksisterende hytte har. Kommunen mener at det finnes ulemper som er større enn disse fordelene, slik som negative landskapsvirkninger og økt privatisering i 100 meters belte.

Kommunen mener at man ikke kan vise til at en økt utnyttelse av eiendommen i tråd med øvrige bestemmelser i gjeldende arealplaner vil være en objektiv fordel. Byggeforbudssonen gjør at tiltaket i utgangspunktet ikke er tillatt selv om det kan være innenfor andre rammer i kommunedelplanen. Det er det utgangspunktet man må gjøre vurderingen etter. Den fordelen som vises til med å kunne bygge en ny hytte i seg selv, er tiltakshavers egne subjektive ønsker.

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.