

ASPLAN VIAK AS AVD SKIEN
Att.Hilde Teie
Postboks 393 Sentrum
3701 SKIEN

Vår ref
2024/969-28

Deres ref

Dato
22.07.2025

Delegert til
Utvalg for plan og utvikling delegert

Delegert
486/25

66/1005, 66/1065 og 66/1111 - Løyve til vesentleg terrenginngrep. Alpin barnebakke. Vestlia

Byggeplass: BSA- område (skianlegg) innanfor områdeplan for Vestlia reiselivsområde.

Tiltakshaver:	Geilo 770 AS	Adresse:	Vesleslåttvegen 11/ 3580 GEILO
Søker:	ASPLAN VIAK AS	Adresse:	Pb. 393 Sentrum/ 3701 SKIEN
Tiltakstype /	Terrenginngrep		
Tiltaksart:	Nytt anlegg		

Søknad motteke: 10.6.2025

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4, blir søknaden om vesentleg terrenginngrep for etablering av alpin barnebakke i BSA-område innanfor områdeplanen for Vestlia reiselivsområde godkjent på fylgjande vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, eksempelvis i form av helleristingar, brend leire, keramikk, flint, groper med trekol og/eller brend stein, slagg etter jernframstilling osv., skal arbeidet straks stoppast og fylkeskommunen varslast, jf. lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminnelova) § 8.
2. Løyvet fell bort om arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
3. Overskottsmasser skal leverast til godkjent mottak.

Erklæring av ansvarsrettar:

Ansvarlig søker er ansvarleg for at tiltaket er dekt med ansvarsrettar for SØK, PRO, UTF og eventuelt KONT. Jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søker skal syte for at kommunen til kvar tid har den oppdaterte gjennomføringsplanen, se til at alle ansvarsområder er dekt og at endringar, manglar og opphør av ansvarsretter meldast til kommunen. Jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Jf. § 23-3 i pbl. kan kommunen frata føretak ansvarsrett. Ansvarsrett fell bort ved vedtak om ferdigattest, men kommunen kan gje pålegg om retting eller utbedring innan fem år etter at det er gjort vedtak om ferdigattest.

Saksopplysninger

I sak 264/24 den 10.4.2024 vart det gjort vedtak om igangsettingsløyve for vesentleg terrenginngrep, for etablering av alpin barnebakke i BSA-område innanfor områdeplanen for Vestlia reiselivsområde. Ein søknad sendt inn i ettertid, da arbeid på tiltaket i det vesentlege var utført.

Vedtaket vart klaga på. Vedtaket vart halde opp av utval for plan og utvikling i sak 49/24 den 13.6.2024, og oversendt Statsforvaltaren i Oslo og Viken for endeleg avgjerd. Ved brev av 26.6.2024 oppheva statsforvaltaren kommunens vedtak, og sende saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Opphevinga var grunngjeve med:

1. Feil i vedtaket, ved at det er gjort vedtak om igangsettingsløyve utan at det på førehand er gjort vedtak om rammeløyve.
2. At teikningar lagt ved søknaden – og vedtaket – viser at tiltaket kjem nærare enn 4 meter frå nabogrense.

I den nye søknad er det utarbeidd nytt teikningsgrunnlag, der tiltaket er vist med ein avstand til nabogrense ikkje nærare enn 4 meter. Ved nabovarsling av denne søknaden vart det sendt inn likelydande nabomerknader frå heimelshavar til naboeigedomane 66/901, 66/1034, 66/1035, 66/1041, 66/1044, 66/1045, 66/1078 og 66/1079.

Det blir vist til historikken knytt til tiltaket, og at det er utført arbeid både før og etter innsending av tidlegare søknad. Det leggst til grunn at desse arbeide er utført utan naudsynte løyver, og ber om at framtidige tiltak blir gjennomført på ein oversiktleg måte. Det blir stilt spørsmål ved om søknaden som no er nabovarsla er søknad om ettergodkjenning av desse utførte arbeida, da innsendte teikningar ikkje synest å samsvare med tiltaket slik det framstår i dag. Vidare er det stilt spørsmål til omfanget av støttemur ved fyllingsfot, og stilt spørsmål til tryggleiken for brukarane av bakken ved ei utføring som omsøkt. Naboar er og uroa for handtering overvann i området, særleg ved snøsmelting om våren. Dette er ikkje gjort fullnøyande greie for i nabovarselet.

Det blir og peika på at skiheismaster og ev. snøkanoner i tiltaksområdet vil føre til støy, noko som blir forsterka grunna høgdaplasseringa på omsøkte utfylling for etablering av bakken.

Til slutt blir det vist til statsforvaltaren si vurdering knytt til sakshandsaminga av tidlegare søknad.

-

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknaden i fylgjeskriv til søknaden på denne måten:

«Ad. mer oversiktlig prosess fremover

- Feil tidsperiode oppgis. Opphevelse av vedtak er meldt til tiltakshaver/Asplan Viak 24.10.2024. Det er i dag 7 mnd siden. Tiltakshaver opplyser følgende: «Arbeidet på barnebakken er gjort i perioden etter IG fram til opphevelse av vedtak. Våren 2025 er det ryddet og dekket til overskuddsmassene som ble flyttet i forbindelse med VA grøften. Nabo har ytret bekymring om at massene fra grøfta inneholdt grove steiner og ble opplevd skjemmende. Vi ryddet i dette så snart snøen smeltet. Ryddingen er tilpasset formålet med reguleringen, det er ikke ønskelig å flytte massene unødvendig mange ganger».

Ad. gjelder tiltaket ettergodkjenning

-Nei, omsøkte tiltak er en ny søknad. Bakgrunnen for ny søknad er statsforvalteren sitt vedtak, datert 16.10.2024.

Ad. terrenginngrep, støttemur og fallsikring

-Omsøkte tiltak forholder seg til 4 meters grensen fra naboeiendommer.

-Rekkverkskrav for vegformål er ikke relevant for skåninger i alpinanlegg.

Alpinanlegg håndteres iht egne sikkerhetskrav, der installasjoner og farer sikres etter behov. Sikkerhet i driftsperioden av anlegget ivaretas av SkiGeilo iht bransjestandard for norske alpinanlegg. Statens Jernbanetilsyn er kontrollerende myndighet for taubaner.

-Tiltaket er prosjektert uten behov for støttemurer og gjerder.

Ad. overvannshåndtering

-Overvannshåndtering er vurdert og prosjektert for hele utbyggingsområdet, jf. byggesak for sone 1-4. Videre vises det til temaet i beskrivelsen ovenfor - prosjektert tverrfall mot øst.

-Basert på profiler for nytt terreng, masser og infiltrasjonsegenskaper er det vurdert å ikke være behov for grøft langs vestre del av nedfarten.

Ad. tegninger virker ikke til å stemme med dagens utført tiltak

-Det er vedlagt tegninger som legges til grunn for omsøkte tiltak.

Ad. skiheis, plassering av master og bruk av snøkanoner

-Skiheis og/eller snøkanonanlegg er ikke en del av denne søknaden.

-Skiheisen er godkjent i egen byggesak (ref. 2024/4557-5), og SkiGeilo har tidligere svart opp at masteplassering ved hytteeiendom 66/1078 blir vurdert av heisleverandør.

Saksbehandling

-Vi viser til orienteringen om tiltaket og vedlagte tegninger. De tekniske forholdene vurderes å være ivaretatt.

-Tiltaksområdet er regulert til alpinformål.

-Nabohyttene i Geilolia Hyttetun ligger tett på eksisterende alpinanlegg og nytt planlagt anlegg iht vedtatt områderegeringsplan. De «ytre rammene» vurderes å være ivaretatt.»

Ansvarleg søker viser til slutt til at tiltaket er i samsvar med arealføremålet i reguleringsplanen Områdeplan for Vestlia reiselivsområde. Tiltaket er ikkje bunden av dispensasjon frå reguleringsplanen og terrengutforminga etter at tiltaket er gjennomført er i samsvar med føremålet og bruken av området.

-

Det er ikkje gjort endringar av søknaden på bakgrunn av innsendte nabomerknader til denne.

Vurdering:

Som nemnd i sak 264/24 er søknad sendt inn i ettertid «for lovleggjering av utført terrenngrep. Ev. ulovlegoppfylging etter reglane i plan- og bygningslovas kap. 32 blir gjort i eiga sak.» Det vart i sak 896/23 den 20.11.2023 gjort vedtak med pålegg om stans av arbeidet. Etter å ha motteke tilbakemelding om at det blir gjort arbeid på tiltaket etter at statsforvaltaren oppheva vedtaket i sak 264/24, vart dette sendt til ansvarleg søker for oppfylging. Tiltakshavar ansvarleg utførande kan ikkje lastast for arbeid utført i tida mellom vedtaket i sak 264/24 og statsforvaltaren si avgjerd om å oppheve dette vedtaket. Det er framleis aktuelt med ulovlegoppfylging etter reglane i plan i plan- og bygningslovas kap. 32 , og dette blir da gjort i eiga sak.

I høve til tidlegare søknad, viser innsendte søknad ei endring av bakkens lengdeprofil, slik at det ikkje lenger er trong til støttemur i nedrekant av utfylling/ overkant skjering. Som tidlegare var ansvarleg søker/ prosjekterende si løysing for at tiltaket fekk ein avstand til nabogrense over 4 meter. Høgda av fyllinga er dermed redusert i høve til tidlegare planer.

Ved handsaming av tidlegare søknad i sak 264/24 vart tiltakets utforming vurdert av rådmannen på denne måten:

«Planføresegn si tilvising til «optimal tilpasning mot terreng og mot ski inn/ski ut mot tilgrensende fritidsbebyggelse innenfor formålet» er ikkje nærare definert eller talfesta med maksimal høgde på fylling/ skjering, slik som er vanleg for plassering av hytter i terrenget. Det same gjeld føresegn om at «terrenngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng og såes til/beplantes.»

-

Planskildringa nemner under kapittel 6.14 Landskap at: «...De øvre og dels brattere områdene er regulert til skianlegg (BSA) der det tillates etablering av nedfartsløyper, skiheis, o.l. Dette formålet medfører mindre grad av tilrettelegging og vegetasjon kan i varetas utenom traseer. Bestemmelsene sikrer at løvtrær som ikke kommer i konflikt med bygg, løypetraseer og nødvendige siktlinjer skal i størst mulig grad bevares.»

Kapittel 6.21 tar for seg område for Skianlegg (BSA), der det mellom anna er uttrykt: «Nøyaktig plassering av nye traseer/ nedfarter er ikke klarlagt, og må prosjekteres med egnede stigningsforhold for ulike vanskelighetsgrad og best mulig terrengutforming.»

Også kapittel 8.8 tar for seg eit tiltaks tilpassing til terrenget: «Detaljer vedrørende opparbeidelse av uteområder utdypes i påkrevd dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak. Generelt skal vegetasjon bevares så langt mulig, skjæringer og fyllinger begrenses, tilrettelegge for ski-inn og ski-ut vurderes der det er mulig, i overganger mellom BSA og byggeområder, langs grønne korridorer og belter.

Hele søndre del av planområdet domineres av grøntareal regulert som skianlegg (BSA). Her vil det ved fullføring av plan komme flere nye traseer/nedfarter enn ved dagens situasjon. Området vil bli mer spisset mot alpin- og sykkel aktivitet. Uavhengig av nøyaktig plassering av nedfarter, vil området bli mindre egnet for andre aktiviteter som fotturer eller turlangrenn. Dette ansees imidlertid ikke som en stor begrensning, da denne type bruk er svært begrenset allerede i dagens situasjon.»

Det er dermed heller ikkje i planskildring konkretisert nærare kva rammer som ligg til grunn for vurdering opp mot at «skjæringer og fyllinger begrenses» og at prosjektering av tiltak må ha «best mulig terrengutforming».

-

Tiltaket er i samsvar med arealføremålet, og rådmannen finn at det må leggst avgjerande vekt på tiltakshavar sine kommentarar til nabomerknadene, om at utforminga av ein alpin barnebakke må ta omsyn til målgruppa for bruk av denne bakken. Geilo marknadsfører seg både innanlands og utanlands som eit attraktiv område for skileikar, for alle aldersgrupper og med varierende dugleiksgrad. Rådmannen har forståing for at utførte tiltak framstår ruvende og kan vera til ulempe for nærliggande fritidseigedomar, men at utforminga av barnebakken likevel ligg innafor det som må kunne forventast ved ei utbygging til slikt føremål. Det vil bli gjort finarrondering og tilsåing, noko som vil vera med på at terrenginngrepet får ei betre tilpassing til opphavsleg terreng og dermed dempe ulempene for naboeigedomar.»

Statsforvaltaren har i si klagehandsaming av dette tiltaket merka seg at: «I vedtaket vurderer kommunen tiltakets forhold til områdereguleringsplanen punkt 2.2.1 om landskap og terrengbehandling og punkt 4.9. Vi viser til kommunens vurderinger i vedtaket, og vi har ikke noe å utsette på kommunens tolkning av bestemmelsene.»

-

Ved handsaming av den nye søknaden finn ikkje rådmannen grunn til å supplere tidlegare vurdering gjort i sak 264/24 knytt til tiltakets utforming opp mot gjeldande planføresegner, utover å registrere at høgda på tiltaket skal reduserast i høve til tidlegare søknad. Det visast difor til denne vurderinga, og klagehandsaminga i utval for plan og utvikling si sak 49/24 der det vart det uttrykt forståing for at naboar reagerer «på at eit tiltak av slikt omfang i det alt vesentlege er ferdig utført, før naboar er varsla og søknad blir sendt. Ein slik framgangsmåte vitnar om manglande respekt for naboar, og gjeldande lovverk med forskrifter. Det kan likevel søkast om løyve i ettertid. Om søknaden blir funne å vera i samsvar med rammene for utbygging, vil ev. vidare oppfylgning av det ulovleg gjennomførte tiltaket vera § 32-8 i plan- og bygningslova, jf. byggesaksforskriftas kapittel 16. Ilegging av overtredelsesgebyr.»

Vurderingane til utforminga kan og gjerast gjeldande for nabomerknadene knytt til ev. støy knytt til drift av barneskibakken. Plasseringa av barneskibakken er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og det er innanfor dette området på plankartet teikna inn linjesymbolet «*Ny heistrase*».

Med helsing

Kamilla Holberg Mjø Sund
Leder plan og utvikling

Borgar Underdal
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | 620459-03_TB102 |
| 2 | 620459-09_TD110_250512 |
| 3 | 620459-09_TU121_250512 |
| 4 | 620459-09_TU_P130 |

Kopi til:

GEIOLIA FJELLHYTTER AS
GEIOLIA UTVIKLING AS
Eva Tine Riis-Johannessen
ASPLAN VIAK AS AVD ÅL

Vettalveien 12C
Eftangveien 354
Vettalveien 12 C
Sundrejordet 4

Høve til å klage

Vedtaket kan klagast på til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. Klage vert å sende til Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 HOL. Eit søksmål eller erstatningskrav kan ikkje fremjast utan at klageretten er nytta, jf. forvaltingslova § 27b. De må opplyse kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven. De vert og bede om å opplyse når vedtaket vart motteke, om det er uklart om klagefristen har gått ut.

Sjølv om det er høve til å klage, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsett iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetjing kan ikkje klagast på.

