

Til
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Oslo, 12. august 2025

Klage ifb. rammetillatelse for ettergodkjenning av ny alpinbakke på eiendommen Bnr 66 / Gnr 1005, 1111 og 1065

Tiltaket ble godkjent 22.07.25 og klage sendes herved innenfor 3 ukers fristen.
Hol Kommunes ref: 2024/969-28

Historikk

07.11.23 Undertegnede sender e-post til kommunen vedr. terrenginngrep: store massefyllinger på flere meter mot naboens eiendom. Ulovligheten er utført på eiendom 66/1005 (BSA) langs eksisterende hytteområde som bl.a. eies av undertegnede.

20.11.23 Kommunen ber om stans av arbeider, deres ref 2022/2878-5: *Pålegg om stans av arbeid. Vesentleg terrengingrepp. BSA-område innanfor områdeplanen for Vestlia reiselivområde.* Kommunen skriver bl.a. følgende: *Søknad om løyve til tiltak eller plan for tilbakeføring må vera kommunen i hende seinast innan 5.1.2024 og: Produksjonsunderlaget til godkjente tiltak gjev ikkje grunnlag for at det skal bli generert så store mengder overskottsmasser som det går fram av innsendte bilder. Ubunden av volum skal ev. overskottsmasse leverast til godkjent mottak, ev. nyttast i område avsett til det i reguleringsplanen. T.d. innanfor bestemmelsesområde #34.* Kommunen vurderer at terrenginngrep krever egen søknad om tillatelse til tiltak.

19.12.23 Undertegnede mottar nabovarsel for søknad om igangsettingstillatelse del 2 basert på rammetillatelse datert 31.07.23: *Det vises til tidligere utsendt nabovarsling ifm med etablering av teknisk og grønn infrastruktur, jf. vedtatt. Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde (planID3044_4181). Kommunen har gitt rammeløyve 31.07.2023, jf. vedlagt tegning TB102. Dette nabovarselet omfatter søknad om igangsettingstillatelse for etablering av ny alpin nedfart, jf. vedlagt tegning TD103.*

02.01.24 Undertegnede sender inn nabomerknad vedrørende søknad om igangsettingstillatelse del 2. Det er ikke mottatt nabovarsel om søknad av endring av gitt tillatelse.

05.01.24 Ansvarlig søker sender inn søknad om endring av tillatelse til tiltak (ikke nabovarslet) og søknad om igangsettingstillatelse 2 basert på rammetillatelse gitt 31.07.24.

29.01.24 Kommunen ber om fler opplysning og oppretter ny arkivsak på bakgrunn av oversendt søknad om igangsettingstillatelse (som er basert på rammetillatelse gitt 31.07.24).

10.04.24 Hol Kommune gir igangsettingstillatelse basert på søknad om igangsettingstillatelse basert på oversendt søknad om igangsettingstillatelse og ny arkivsak. Det foreligger ingen rammetillatelse i forkant av igangsettingstillatelse. Ref e-post korrespondanse med saksbehandler Borgar Underdal: *Viser til vedlegg. Brev av 29.1.2024 – registrert i arkivsak 22/2878 – som kommunen sende til SØK knytt til tiltak i tidlegare sone 4. Det blir her vist til at det blir oppretta ny arkivsak for barnebakken i ny sone 3b, slik denne er vist på vedlagte situasjonsplan. Vedtaket om IG-løyve for barnebakken er gjort på bakgrunn av den vedlagte søknaden om IG for dette tiltaket, saman med dei vedlegga som fylgde med denne søknaden.*

30.04.2024: Klage på IG sendes til Statsforvalteren.

16.10.24: Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 10.04.24. Klagen har ført frem.

I mellomtiden fortsetter arbeidene på eiendommen, selv om arbeidene ble pålagt stanset

19.05.25: Mottak av nabovarsling for ny alpinbakke

28.05.25: Undertegnede sendes inn klage ifb. nabovarsling

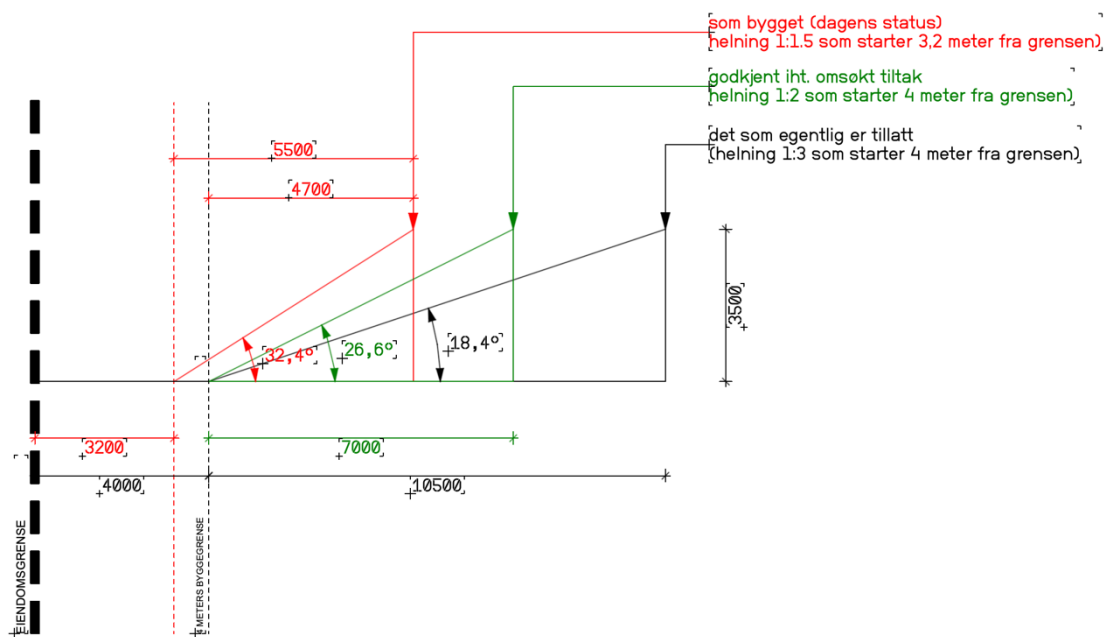
22.07.25: Kommunen godkjenner allerede utført ny alpinbakke

Det er snart 2 år siden arbeidene på naboeiendommen startet og snart 1 år siden Statsforvalteren opphevet igangsettingstillatelsen. I mellomtiden er det ved flere anledninger gjort oppmerksom på at arbeider utføres uten at kommunen fører fysisk tilsyn og uten at tiltakshaver stopper arbeidene. I dag fremstår terrenginngrepene som ferdig og anleggsgjerdet er fjernet. På bakgrunn av ovenstående prosess og de fortsatt pågående arbeider, sist registrert 12. mai 2025 (før tillatelse), anslås det derfor at arbeidene på eiendommen bevist er utført uten nødvendige tillatelser. Dette er en svært uryddig, forvirrende og psykisk belastende prosess for naboene.

Siste nabovarsel som ble mottatt 19.05.25 viser ikke hva som er utført og hva som skal bli utført/mangler å bli utført. Det er også svært usikkert hva naboen skal forvente av endringer pga. masterplassering til ny skiheis og nødvendig fallsikring/gjerde. Generelt er det stor usikkerhet med tanke på ferdigresultat og fjernvirkning for naboen. Terrenginngrepene kan ikke ses alene uten ferdigplassering av mastene til den nye heisen, spesielt når terrenget endres såpass mye med så lite avstand til naboen.

Vi ber om at tiltaket omprosjekteres, omsøkes og utføres iht. plan- og bygningsloven, tekniske forskrifter og øvrig gjeldende regelverk.

Som det er bygget i dag er tiltaket hverken iht. det som er godkjent av kommunen eller det som bør tillates. Tiltaket er allerede utført, men bunnen av skråning er fortsatt **nærmere 4 meter fra grensen** og helningen er **mer enn 1:3**. Dvs. at det er avvik mellom det som faktisk er tillatt, det som er godkjent og det som er bygget. Til stor forvirring for eierne av naboeiendommene. Avvik mellom godkjent tiltak, det som er bygget og det som faktisk kan tillates har vi forsøkt å illustrere herunder. Toppen av skråningen bør iht. nedenstående illustrasjon ende 10,5 meter fra felles byggegrense og ikke 4,7 meter som det er utført i dag. Dette har stor betydning for videre plassering av master til heisen og den betydelige sjenansen disse medfører.



Som omsøkt og godkjent

Iht. omsøkt tiltak (snitt P100 i mottatt nabovarsel) skal skråning bli ca. 7 meter lang og ca. 3,5 meter høy, dvs. at helning blir ca. **26,6°** ned mot felles eiendomsgrense. En helning på 1:3 tilsier en helning på 18,4°. Det betyr at helningen som er godkjent er mer enn 1:3 og utløser krav om støttemur og gjerde på toppen.

Som bygget

Slik tiltaket er utført i dag er bunnen av skråningen på det nærmeste ca. **3,2 meter fra felles eiendomsgrense**. Dette vedrører spesielt området der helningen er høyest. Lengden på skråningen er ca. 5,5 meter (målt horisontalt) hvilket tilsier en helning på ca. 1:1,5 (32,4°). Det betyr at helningen som er bygget er mer enn 1:3 og utløser krav om støttemur og gjerde på toppen.

Som egentlig tillatt

Det vurderes at bunnen av skråningen bør være plasseres 4 meter fra grensen med skråning 1:3.

Terrenginngrep, støttemur og fallsikring

Helning mot nabo skal ikke være mer enn 1:3. Omsøkt fylling vil derfor kreve en støttemur i tillegg til et gjerde/fallsikring på toppen av fyllingen, som betyr at fyllingen på 3-3,5 meter totalt vil fremstå som en vegg på minst 5 meter ift. naboens eiendom og høyere enn garasjen på naboeiendom 66/1078. Naboens eiendom vil generelt oppleves som liggende nedgravd ift. omsøkt terrenginngrep.

Støttemur og fallsikring/gjerde er ikke beskrevet i oversendt dokumentasjon. Ferdig resultat for alpinbakken virker derfor ikke tilstrekkelig opplyst. Undertegnede ønsker ikke støttemur eller gjerde på toppen av fyllingen og kan ikke se at dette er en sikker løsning med tanke på at barn skal bruke denne heisen. Hensynet til sikkerhet for barna som skal bruke heisen bør veie vesentlig høyere enn utforming av den «optimale» helning på en barnebakke som skal ta utformes med utgangspunkt i tiltakshavers egne utbyggingsplaner og nye terrengfyllinger på felt c-BFR02/03/04/10 osv. Det blir ikke noe dårligere tilbud for nybegynnere på ski fordi bakken ikke har den optimale helning hele veien. Man kan fint utforme en løsning der noen går av på midten av heisen. Nybegynnere vil uansett ikke bruke en så lang heis. Sikkerhet bør uansett veie høyere.

Overvannshåndtering

Dagens situasjon (før terrengendringer ble utført) gir allerede utfordringer med overvann på undertegnede sin eiendom med opptil 15cm vann på eiendommen når snøen smelter. Den nye barnebakken vil i tillegg til naturlig snø også kreve bruk av kunstig snø, og konsekvensene av dette i tillegg til en voldsom fylling på flere meter med fall mot naboen er ikke redegjort for. Sikkerhet mot overvann med følgende konsekvenser for sikkerhet for barn og ødeleggelse av eiendom bør også veie høyere enn utforming av den «optimale» barnebakke, som faktisk kan utformes på en annen måte.

Tilsyn

Vi ber om at det føres tilsyn med målsetting av fyllinger og avstander til nabogrensen.

På den sydligste delen av alpinbakken går fyllingene/terrenginngrepene helt inn til grensen til naboeiendommen. Dette virker ikke til å stemme med oversendt underlag, der det ser ut som det faktisk ikke skal bli fyllinger. Oversendt dokumentasjon og det som er bygget stemmer ikke overens.

Skiheis, plassering av master og bruk av snøkanoner

Plassering av skiheis og evt. snøkanoner på toppen av omsøkt terrenginngrep vil utløse betydelig lydsjenanse som forverres av skiheisens opphøyde plassering ift. naboeiendommen. Disse vesentlige elementer er ikke belyst i omsøkt tiltak og det er derfor vanskelig for naboen å vurdere det egentlig omfang og sluttresultat på terrenginngrep med master på toppen av disse. Tidligere mottatt tegninger for plassering av master viser master rett ved siden av hytten på eiendom 66/1078, hvilket gir betydelig lydsjenanse og virker fullstendig ødeleggende for hyttens verdi.

Plassering av skiheis og bruk av snøkanoner bør også være en del av den helhetlige utformingen for ny alpinbakke.

Terrenginngrepet kan altså ikke alene vurderes uten at masteplassering og evt. snøkanoner blir prosjektert med, da disse står på toppen av ferdig nytt terreng, som ligger 4 meter høyere enn det som er naturlig. Dette vil naturligvis har enorme konsekvenser for naboeiendoms verdi og naboens trivsel med vesentlig mere bråk.

Vennligst gi beskjed dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig Hilsen

Geilolia Utvikling AS
Geilolia Fjellhytter AS

Vedlegg: Bilder tatt 11.08.25