



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Dispensasjon fra plankrav og arealformål m.m. - Gbnr. 62/30 - Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak fra Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 18.06.2025 fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Vi beklager lang behandlingstid.

Statsforvalterens vedtak

Klagen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus tas til følge. Statsforvalteren gjør om Hol kommunes vedtak av 03.04.2025, og avslår dispensasjon fra plankravet og forretningsformålet.

Saken gjelder

Else Marie Maurseth har planer om å oppføre et leilighetsbygg med fem enheter på gbnr. 62/30 i Geilo. Det er ikke søkt om byggetillatelse enda, men ansvarlig søker, Geiloark, har søkt om dispensasjon fra gjeldende plan for å avklare rammene for mulige tiltak. I brev av 15.10.2024 søkes det om dispensasjon fra arealformålet «forretning/service», krav om bebyggelsesplan og fra byggegrenser mot riksveg og gangveg. Hol kommune v/ plansjefen avsto søknadene om dispensasjon fra arealformålet og plankravet i vedtak av 07.02.2025.

Geiloark klaget på avslaget med begrunnelse at den eldre planen ikke har forutsatt detaljregulering etter dagens standard. Tomta er egnet for bolig, med gode utearealer og i praksis har kommunen tillatt boligbebyggelse i området uten omregulering. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling innvilget dispensasjon for alle fire forhold i vedtak av 03.04.2025. Deres begrunnelse er i korte trekk følgende:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gir Utvalg for plan og utvikling dispensasjon fra: arealformålet forretning/service i reguleringsplanen for Geilomoen, plankravet i planbestemmelsene og byggegrense mot gangvei og byggegrense mot riksvei 7 i plankartet. [...] Tiltaket gjelder en liten eiendom som tidligere har vært delvis brukt til bolig, og som er lite egnet for næringsvirksomhet. [...] Flere naboeiendommer innenfor samme planområde er allerede bebygd med boligformål, noe som gir grunnlag for likebehandling og styrker området som et bomiljø. [...]



Store deler av området er utbygd uten krav om bebyggelsesplan eller reguleringsendring. Tiltaket vurderes som forenlig med tidligere praksis og innebærer ikke en vesentlig endring i arealbruk eller struktur. Nødvendige vurderinger rundt støy, solforhold og uteareal vil gjøres i forbindelse med prosjektering. Fortetting av sentrumsnære områder med god gangforbindelse til skole, butikk og idrettsanlegg er i tråd med bærekraftige prinsipper. [...] Boligbygging i eksisterende tettstedsstruktur er samfunnsøkonomisk og reduserer press på nye utbyggingsområder. Prosjektet legger til rette for trygg og attraktiv bolig nær sentrum, uten å forutsette ny infrastruktur.»

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS), i brev av 22.04.2025. Klagen retter seg primært mot plankravet og arealformålet. Det vises til høringsuttalelsen, hvor de frarådet dispensasjon. SFOS vurderer at tomte ikke er egnet for et leilighetsbygg på grunn av størrelsen og plasseringen mellom jernbanen og riksveg 7. Det er for liten plass på tomte til gode og skjermede utearealer, det er også krevende å få til soverom og oppholdsrom på stille side. Klageren vurderer at tiltaket bryter med statlige planretningslinjer om støy og barn og unges interesser, og at vesentlige forutsetninger for utbygging ikke er avklart. Etter deres syn er det viktig at tiltaket vurderes gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan. Tilfredsstillende boforhold mtp. støy og uteoppholdsarealer, kan ikke ivaretas på en god måte gjennom kun søkers prosjektering i byggesaken.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen fra SFOS i møte 12.06.2025, sak 78/25, og tok den ikke til følge.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 04.04.2025 og ble påklaget 22.04.2025. Vi konstaterer at klagen er fremsatt i tide, av et statlig organ med rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28 flg.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Når Statsforvalteren selv er klager, blir saken behandlet av klageinstans i et annet embete. For behandling av klager gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt. Klageinstansen kan prøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved vår prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34. I dispensasjonssaker innebærer dette at klageinstansen fullt ut kan prøve om lovens to vilkår er oppfylt, da dette gjelder *rettsanvendelsen*. Hvis vilkårene er oppfylt, skal vi likevel være tilbakeholdne med å prøve om dispensasjon bør innvilges, da dette hører til kommunens *frie skjønn*.

Statsforvalterens vurdering av saken

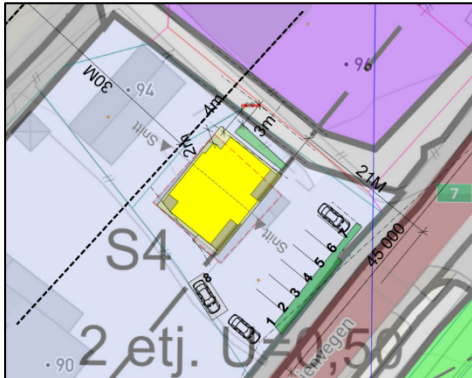
Forholdet til gjeldende plangrunnlag

I kommunedelplanen for Geilo (vedtatt 24.06.2010) er eiendommen avsatt til «tettstadsområde – noverande». Iht. retningslinjene omfatter det «areal til bustad, forretnings-, industri-, kontor-, turisme, offentlege og allmennyttige formål». Den konkrete arealbruken styres av eksisterende reguleringsplaner som videreføres, jf. pkt. 4.1. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Geilomoen (07.08.1973) og er regulert til «forretning/service». Innenfor forretningsområdene er det satt et krav om bebyggelsesplan i pkt. 2:

«For det enkelte byggeområde skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles. [...] Planen skal detaljeres etter behov og bl.a. vise all bebyggelse med adkomst.»



I søknaden og klagen på avslaget, har Geiloark anført at det ikke er behov for ny plan her, og i hvert fall ikke detaljregulering etter dagens standard. De viser til at praksis i området er å bygge uten nærmere regulering, og at både pkt. 9 (innredning av leilighet i forretningsområder) og pkt. 7 (særlige grunner til unntak fra plan) ser ut til å åpne for avvik.



Situasjonsplan lagt over plankartet



Illustrasjon av mulig flermannsbolig

Rådmannen har forklart hvorfor søkers anførsler ikke kan føre fram. Ifølge kommunens tolkning, har reguleringsplanen relativt begrensede unntaksregler, som ikke er aktuelle i foreliggende sak. Det kan gis unntak for innredning av leilighet i forretningsområder, så lenge byggets hovedformål er i samsvar med arealformålet, jf. pkt. 9. I pkt. 7 viser planen kun til dispensasjonsregelen, slik den var i gammel bygningslov. Da var kriteriet for unntak fra plan at det forelå «særlige grunner» etter en skjønnsmessig vurdering. Kommunen har tidligere gitt enkelte unntak fra plankravet for boliger i boligområdene, men har også krevd regulering i andre saker, slik som Geilomoen II og Bakkenfeltet.¹

Statsforvalteren støtter rådmannens tolkning. Pkt. 2 er relativt klar på at det kreves «detaljert bebyggelsesplan». Iht. føringer fra Kommunal- og distriktsdepartementet² skal krav om «bebyggelsesplan» i dag forstås som detaljregulering, da det er dette verktøyet som er videreført i 2008-loven. Statsforvalteren vurderer videre at «detaljerer etter behov» i denne saken, innebærer at det må gjøres et reguleringsplanarbeid hvor man avklarer alle vesentlige rammer for utbygging. Eiendommen er inneklemt mellom jernbane og riksveg, det er søkt om avvik fra arealformålet og flere boenheter på en relativt liten tomt. Etter vårt syn gir søknaden behov for en grundig avklaring av flere planmessige forhold.

Vi kan ikke se at det har særlig betydning at kommunen har gitt unntak etter pkt. 7 tidligere. Unntakene er basert på konkrete vurderinger, og ut fra gjeldende forhold og myndighetskrav til aktuell tid. I dag er lovens dispensasjonsregel strengere enn den var før hhv. 2008 og 1985. Vurderingen kan dermed bli annerledes. Når det er sagt, har rådmannen forklart at unntakene primært er gitt for boliger i samsvar med arealformålet. Saken på gbnr. 62/30 skiller seg fra dette. Unntaket «leilighet kan innredes» i pkt. 9 kommer åpenbart ikke til anvendelse. Ordlyden åpner ikke for oppføring av et rent boligbygg med flere enheter.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering, og konstaterer at det følger et krav om detaljregulering etter pkt. 2 i områdeplanen for Geilomoen. Det er videre krav om dispensasjon fra arealformålet og fra to byggegrenser. Geiloark har søkt om dispensasjon fra alle disse forholdene. Statsforvalteren vil i det følgende gjøre en vurdering av om lovens vilkår for å gi dispensasjon er til stede, primært med fokus på plankravet.

¹ Se opprinnelig avslag side 4-5 og rådmannens saksframlegg til sak 42/25 side 7

² Tolkningsuttalelse 15/3808-2. [§ 26 i pbl 85 - Spørsmål om krav om bebyggelsesplan - regjeringen.no](#)



Generelt om dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om *fordelene*, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.

Dispensasjonsvurdering – plankravet

Hensyn bak bestemmelsen

Hensyn bak et krav om bebyggelsesplan/detaljregulering, er å sikre at dette utarbeides når det er behov for en mer detaljert planavklaring. Gjennom en reguleringsplan fastsettes det hvordan arealene skal benyttes, og det gis rammer for ny bebyggelse. Ved vurdering av om hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, må man ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan vil kunne avklare. Det må videre ses hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, for eksempel gjennom kommuneplanbestemmelser eller etablert infrastruktur og bygningsmiljø.³

Plankravet har en side mot lovens formål, om forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging, herunder ivaretagelse av statlige og regionale interesser. Iht. pbl. § 12-1 skal en reguleringsplan «sikre forsvarlig planavklaring» og gi grunnlag for «gjennomføring av bygge- og anleggstiltak». Dersom en områdeplan ikke i tilstrekkelig grad gir rammer for bebyggelsen, taler dette for å detaljregulere. Videre har det betydning om det omsøkte tiltaket bryter med flere av føringene i den gjeldende planen. Lovens forarbeider⁴ sier følgende om dispensasjoner på s. 242 (vår understreking):

«Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Konkret vurdering

I denne saken kan Statsforvalteren i hovedsak tiltre rådmannens vurderinger i avslaget og saksframlegget til vedtak 42/25, samt SFOS sin klage. Vi vurderer at begge disse har gjort en saklig og god vurdering av hvordan en dispensasjon vil gå vesentlig ut over hensynene bak plankravet. Vi vurderer saken på samme måte, og henviser her til et lengre utdrag fra s. 2-3 i klagen:

«Vi er enige i at det er fornuftig å fortette og bygge boliger rundt sentrumsområdet av Geilo hvor det blant annet er kort vei til skole, jobb, forretninger og fritidsaktiviteter. Det er i tråd med nasjonal og regional politikk. [...] Samtidig er det viktig at dette gjøres med kvalitet. Vi ser av vedtaket at det er vist til at utfordringer med støy og at krav til uteareal skal løses som en del av prosjekteringen av bygget. Med bakgrunn i at det er åpenbare støyutfordringer ved tomten, både fra bane og vei, mener vi støyutfordringene bør avklares i en reguleringsplan. Vi er i utgangspunktet i tvil om tomten har kvaliteter som boligtomt og slik sett bør videreføres som en tomt for forretninger eller andre virksomheter som ikke er definert som støyfølsomme bruksformål. Det vil i så fall en planprosess avklare. Slik situasjonsplanen viser plasseringen av boligbygget, vil det være støy på fasaden mot både vei og bane hvor vinduene i det planlagte bygget er plassert. Støyutfordringene er derfor åpenbare.

³ Se Sivilombudets sak 2019/4292

⁴ Ot. prp. nr. 32 (2007-2008)



Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker folks helsetilstand. [...] Det er derfor en forventning at kommunene sikrer bedre levekår og folkehelse gjennom arealplanleggingen. Det er viktig å sikre at befolkningen ikke blir utsatt for forurensning, dårlig luftkvalitet og støy, jf. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027. [...] Tomten er i tillegg liten, ca. 0,7 daa. Vi ser av situasjonsplanen at det vil være mangel på areal for å ivareta barn og unges interesser. Det er kun et areal på ca. 93 m² som er vist som uteoppholdsareal og hele dette arealet er utsatt for trafikkstøy fra vei og bane. Selv om tomten ligger sentrumsnært, hvor det er lekeplasser for barn og unge i nærområdet, så er det viktig at det sikres nærlekeplass for de aller minste som har en kortere bevegelsesradius fra boligen sin. [...] Når det skal bygges så mange som fem leiligheter, mener vi det er viktig at dette avklares gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan. Med utgangspunkt i at det er støy fra både nord og sør, vil det i tillegg være utfordrende å oppnå tilfredsstillende støyverdier som er innenfor kravene i støyretningslinje T-1442/2021.

Vilkåret i vedtaket om at støy og krav til uteareal skal avklares som en del av prosjekteringen, sier heller ikke noe om hvordan dette skal løses og om dette er mulig. Det mener vi er uheldig når det skal bygges fem boenheter på en relativt liten tomt på 0.7 daa hvor valgmulighetene er begrensede for å gjøre tilpasninger for å sikre krav til støy og lekeareal. Det er derfor høyst usikkert hvordan dette blir løst og ivaretatt.»

Etter vårt syn er det flere problematiske forhold med søknaden, som krever avklaring. Tiltaket avviker fra både arealformål og to byggegrenser. Tomta har en vanskelig beliggenhet mellom bane og veg, og det legges opp til relativt mange boliger på en liten tomt. Fortetting med boliger kan nok være aktuelt, og følge opp overordnede føringer for utvikling av Geilo og statlige planretningslinjer for arealbruk. Ny arealbruk må imidlertid gjøres på en god måte og vedtas etter en riktig prosess. Man må sørge for gode bomiljøer gjennom helhetlig og samordnet planlegging, jf. kommuneplanens samfunnsdel s. 11. Dette løses ikke gjennom enkeltsøknader i strid med plan.

I denne saken er spesielt støyforhold og utearealer vanskelig å ivareta. Både kommunens barnerepresentant og Miljørettet helsevern har frarådet det omsøkte prosjektet. Det samme gjelder uttalelsen fra SFOS, som vurderer at tiltaket bryter med statlige føringer for barn og unge og støy. Slik Statsforvalteren vurderer det må man gjennom plan vise hvordan man sikrer bokvalitet på en god måte, herunder avklare antall enheter, parkeringsdekning, utearealer og evt. støyskjermings tiltak.

Konklusjon

Å behandle saken uten en planprosess vil vesentlig sette til side plankravet, nasjonale interesser og lovens formål om forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging. Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det er følgelig ikke anledning til å gi dispensasjon fra plankravet. Klagen tas til følge.

Dispensasjon fra forretningsformålet

Vurderingen vil i stor grad bli den samme som for plankravet, da avviket fra plan er betydelig, og går ut på en bruk som ikke er vurdert gjennom den gjeldende planen. Det er ikke avklart hvorvidt denne tomten er egnet til boligformål, i hvert fall ikke av såpass stort omfang. De nærmere rammene for boligbebyggelse er ikke gitt, og det er ikke sannsynliggjort at man kan ivareta støykrav og gode uteområder. Statsforvalteren vurderer at dispensasjonen går vesentlig ut over lovens formålsbestemmelse og statlige føringer, og må avslås etter § 19-2 andre ledd.



Dispensasjon fra byggegrenser mot riksveg og gangveg

Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til dispensasjonen fra byggegrensene. Planutvalget har gjort en vurdering på s. 2 i vedtaket og lagt spesielt vekt på at Statens vegvesen ikke har frarådet dispensasjon. Byggegrensene var heller ikke tema i klagen fra SFOS.

Statsforvalteren vurderer uansett at disse dispensasjonene får liten praktisk betydning, idet plankravet slår inn. Bearbeidet prosjekt kan bli annerledes enn det som er vist i opprinnelig søknad, og må avklares konkret gjennom planarbeidet. Det vil i planen måtte vurderes antall enheter, bygningsvolum, plassering, støyskjerming og parkeringsløsning. Det vil da også være relevant å avklare konkret løsning for fysisk skille mot vegen, som Vegvesenet påpekte i sin uttalelse.

Statsforvalterens vedtak

Klagen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus tas til følge. Statsforvalteren gjør om Hol kommunes vedtak av 03.04.2025, og avslår dispensasjon fra plankravet og forretningsformålet.

Tiltaket vil vesentlig gå ut over hensyn bak bestemmelsene det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale interesser, jf. pbl. § 19-2.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Jo-Bjørner Haugen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakerliste:

GEILOARK AS	Lienvegen 155	3580	GEILO
Else Marie Maurseth	Birchs Vei 17	3530	RØYSE
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL