



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Riving av hytte og anneks - Oppføring av ny hytte - Gbnr. 55/348 i Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak fra Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 29.07.2025 fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Vi beklager lang behandlingstid.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunes vedtak av 03.04.2025 (38/25). Dispensasjonsvedtaket er ikke tilstrekkelig begrunnet iht. forvaltningsloven §§ 24 og 25. Saken sendes tilbake for ny behandling hos kommunen.

Saken gjelder

Hanne Gry Marthinsen og Oskar Johan Skår har søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, for å rive eksisterende hytte og anneks og sette opp en ny hytte. Rådmannen vurderte at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, og innstilte på avslag i sitt saksframlegg. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling innvilget likevel dispensasjon i møte 03.04.2025, sak 38/25. Vedtaket lyder i korte trekk slik:

«Søknad om dispensasjon fra plankrav for rivning av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte innvilges. [...]

...

Tiltaket ligger med god avstand til hensynsone H560-Bevaring naturmiljø/Randsone for villrein og det ligger flere fritidsboliger mellom tiltaket og nevnte hensynsone. Tiltaket vil ikke flytte grensen for menneskeskapte terrenginngrep nærmere den registrerte randsonen for villrein. [...] Vi konkluderer utfra 27/2025 i kommunestyremøte den 20.03.2025 at det vil være et mer formålstjenlig virkemiddel å styre allmenn ferdsel ved å legge om merkede stier og løypetraseer utenfor konfliktområdene, fremfor å stanse en videre utbygging som ellers vil føre i samsvar med arealdisponering i KPA 2014-2025 [...]

...

Tiltaket må kunne regnes som en fortetning i eksisterende byggeområde. Tiltaket får nytt avløpsanlegg [...] Ved å innvilge en dispensasjon fra plankravet vil omsøkt fritidsbolig kunne bygges ihht formålet i arealplankartet til KPA2014-2025, og samtidig bidra med å opprettholde sysselsettingen i kommunen både på kort og på lang sikt. [...] Erstatning av eldre hytte med ny hytte som tilfredsstiller kravene til isolasjon i Tek17 vil være samfunnsnyttig med tanke på energi og miljø.»



Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS) i brev av 22.04.2025. I klagen anføres det at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet. De vurderer det som negativt å tillate en vesentlig utvidelse som øker kapasiteten på hytta. Det legges blant annet vekt på at området grenser til leveområdet til villreinen i Nordfjella og ligger eksponert til i landskapet ved Haugastøl. Det er mange eldre og «små» hytter etter dagens standard, og det er derfor viktig å unngå en uheldig praksis.

Ansvarlig søker, Geiloark AS, innga kommentarer til klagen i e-poster av 02.05.2025 og 03.05.2025. De mener klagen fra Statsforvalteren er upresis og urimelig. I tillegg nevner de at hytta ligger midt i et sørvendt skrånende hyttefelt med hytter på alle kanter, hvorav de aller fleste er større enn den som en planlegger å bygge. Villreinområdet ligger godt nord for hyttefeltet. Videre kommenterer de at eksisterende hytte har sengeplasser i anneks og hems, og at antall sengeplasser ikke skal øke.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen 12.06.2025, men tok den ikke til følge.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 04.04.2025. 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, og kan oppheve vedtaket eller selv treffe nytt vedtak i saken, 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 inngår i kommunens *frie skjønn*.

Statsforvalterens vurdering av saken

Forholdet til gjeldende plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 27.08.2014) er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse. Her gjelder det et generelt krav om regulering, jf. pkt. 1.1. Kommuneplanens pkt. 1.2 oppstiller unntak fra plankravet for noen tilfeller, se særlig bokstav a, som gjelder «*utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse [...] forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2.e*». Bokstav e lister opp flere forutsetninger for at unntak kan være aktuelt, herunder strekpunkt 6:

«Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snauffjell eller områder som er viktige for naturmangfold.»

Eiendommen ligger 1085 moh., i et område som er tilnærmet fritt for trevegetasjon. Området må karakteriseres som «snauffjell». Området er sårbart for nye påvirkninger. 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. Tomta ligger dessuten i umiddelbar nærhet til Nordfjella villreinområde, hvor utbygging og ferdsel bidrar til påvirkning innover i leveområdet. Det er dermed et område som er viktig for naturmangfoldet. Kommunen har vurdert hytteområdene på Haugastøl og Ustaoset på overordnet nivå i kommuneplanutvalgets sak 6/2023 (22.02.2023). I det store og hele anses områdene å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder. Dette fordi den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt, og at områdene grenser til større sammenhengende naturområder, nasjonalparker og villreinens leveområde.¹

¹ Se møteprotokollen og rådmannens saksframlegg <https://prod01.elementscloud.no/publikum/944889116/DmbMeeting/204>



Statsforvalteren vurderer at det aktuelle området er et sårbart område i snaufjellet og viktig for naturmangfoldet. Vår konklusjon er følgelig at det gjelder et plankrav for å kunne bygge her, jf. pkt. 1.1. Unntaket i pkt. 1.2 a, jf. 1.2 e er ikke til stede. Dette innebærer at utbygging ikke kan godkjennes uten regulering, endring av kommuneplanen eller evt. dispensasjon. I denne saken er det søkt om og gitt dispensasjon. Statsforvalteren vil i det følgende overprøve kommunens vedtak.

Dispensasjonsvurdering

Utgangspunkter

Et plankrav skal sikre at reguleringsplan utarbeides i de områder hvor det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring. Gjennom en reguleringsplan utredes området samlet og det fastsettes hvordan arealene skal benyttes for framtiden. Ved vurdering av om hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, må man ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må videre ses hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, for eksempel gjennom helhetlige utredninger, kommuneplanbestemmelser og etablert infrastruktur og bygningsmiljø. Plankravet har en side mot lovens formål, om helhet, samordning, medvirkning og forutsigbarhet. Gjennom en planprosess blir offentlige myndigheter og allmennheten sikret medbestemmelse når det gjelder interessen motsetninger om f.eks. utbygging og vern.

Det er søkt om å rive eksisterende hytte og anneks og sette opp en ny og større hytte. Tomta ligger 1085 moh. og 100 m fra villreinens leveområde i Nordfjella. Idet hytteområdet er bygget ut, er rammene for bygningsmiljøet langt på vei gitt av eksisterende bebyggelse. Avløp er tenkt løst med et privat minirensesanlegg i samsvar med forurensningsloven. Det sentrale i saken er å avklare om standardheving og økt kapasitet på hytta kan ventes å gi økt ferdsel inn i fjellet. Det må videre vurderes om ny og større hytte visuelt sett ligger innenfor føringene for bebyggelse i høyfjellet. Dispensasjonsvurderingen må dreie seg om tiltaket kan aksepteres gjennom en enkeltsøknad, eller om forholdene må avklares mer helhetlig gjennom en planprosess, slik kommuneplanen har forutsatt.

Vedr. overnattingskapasitet og risiko for økt ferdsel

Eksisterende bebyggelse på tomta er en hytte på 50 m² og et anneks på 13 m² bebygd areal (BYA). Søker har oppgitt at det i dag er sju sengeplasser, fordelt på soverom, hems og anneks. Begge byggene skal rives. Eiendommen har fra før et eldre privat avløpsanlegg. Tiltakshaver har forklart at det ikke skal bli økt sengekapasitet. Det er søkt om en hytte på 90 m² BYA og et nytt avløpsanlegg. Søknaden viser en løsning med tre soverom, ett bad og en ikke målbar hems. Fire av sengeplassene er inntegnet i første etasje, og søker forklarer at de resterende dekkes på hems.²

Statsforvalteren forstår kommunens og søkers poeng om at dette ikke er ny hyttebebyggelse, men kun en oppgradering av eksisterende og de samme brukerne. Videre er det i samsvar med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (pkt. 3.5) å fortette/videreutvikle eksisterende bebyggelse, framfor å ta i bruk nye områder. Slik Statsforvalteren vurderer det, kan man likevel ikke se bort fra at tiltaket vil medføre økt bruk og dertil mer ferdsel inn i villreinområdet. Dette er noe som skal begrenses jf. planretningslinjene pkt. 3.8 og stortingsmelding Meld. St. 18 (2023-2024).

² Statsforvalteren bemerker for øvrig at arealer på hems i utgangspunktet ikke er egnet for å dekke hyttas bofunksjoner. En hems har normalt ikke tilfredsstillende romkvaliteter hva gjelder tilgjengelighet, høyde, lys og rømningsmulighet iht. TEK17 §§ 11-13, 12-7 og 13-7.



Kommunens begrunnelse

Statsforvalteren kan ikke se at de sentrale forholdene i saken er vurdert av kommunen på en fullstendig måte, når det gjelder tilsidesettelse av hensyn og vekting av fordeler og ulemper. Rådmannen har trukket fram flere forhold som taler *imot* dispensasjon. Vi viser bl.a. til s. 11 i saksframlegget:

«Sjølvs om planteikning viser ei innreiing av soverom tilsvarande dagens situasjon, er det likevel ei vesentleg auke i høve til i dag. Der ein da ikkje bare må sjå på areal, men og ei mønehøgde som gjer at hytta får ein stor hems som gjer at overnattingskapasiteten kan aukast. [...] Ei hytte med mønehøgde på 5,5 meter gjer og at påverknaden på landskapet blir større, og det bygde preget i området aukar. [...] Ut frå ei samla vurdering [...] må det stillast særlege krav til medverknad for avklaring om planlagte tiltak kan gjennomførast i slike område, og ut frå tiltakets utforming, plassering i landskapet, landskapstypen og omsynet til villreinen [...] Ny kunnskap om status til villreinen gjer at det må leggst vekt på føre var prinsippet i naturmangfaldlova, og her vera varsam med tiltak som kan føre til negative verknader for villreinen. [...] Fordelane med ein dispensasjon er av generell og privat art som alle kan gjera gjeldande, og desse fordelane kan ikkje vurderast til å vera av slik tyngde at det veg opp for ulempene knytt til regionale og statlege interesser.»

I planutvalgets vedtak er disse forholdene i liten grad drøftet. Vurderingene synes ikke å ta utgangspunkt i det som problematiseres i saksframlegget. Når politiske utvalg går imot innstillingen og fatter et annet vedtak, har utvalget selv ansvar for å begrunne vedtaket iht. forvaltningslovens krav.³ Slik Statsforvalteren vurderer det, er dispensasjonsvedtaket generelt begrunnet med hensynet til fortetting, samsvar med arealformål og at det ikke bygges nærmere villreinområdet enn eksisterende bygg. Kommunen ser det som mer formålstjenlig å heller styre ferdsel ved å legge om stier, enn å stanse videre utbygging. Kommunen viser også til at hytta oppnår bedre energi- og miljøkrav enn dagens og bidrar til å opprettholde sysselsettingen og turistnæringen.

Vurderingene er etter vårt syn ikke tilstrekkelige for å fastslå at vilkårene for dispensasjon fra plankravet er til stede. Etter Statsforvalterens vurdering er det ikke gitt en holdbar begrunnelse for dispensasjonen, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25. Sentrale momenter er utelatt og andre har ikke blitt vurdert i tilstrekkelig grad. Videre har det ikke betydning at det jobbes med stiplan og omlegging av ferdsel. Tilstanden for villreinen er allerede dårlig med den eksisterende belastningen og situasjonen må forbedres, jf. kvalitetsnormen (2022).⁴ Eventuell framtidig kanalisering av ferdsel gir ikke grunn til å åpne for ytterligere press på villreinområdet nå.

Konkret vurdering etter § 19-2

Statsforvalteren kan overprøve de rettslige vilkårene fullt ut, jf. fvl. § 34. Slik saken er opplyst, finner vi det imidlertid vanskelig å kunne ta endelig stilling til om vilkårene er oppfylt. Det er flere momenter som må drøftes nærmere av kommunen, i lys av konkrete søknadsopplysninger, lokale forhold, kommuneplanen og overordnede føringer. Vi vurderer følgelig at saken må oppheves og sendes tilbake for ny behandling. Statsforvalteren vil særlig trekke fram følgende forhold som kommunen må vurdere nærmere i sin fornyede behandling:

I saksframlegget vurderes det at økt areal og mønehøyde gjør at kapasiteten på hytta økes, og dermed kan gi mer personopphold. SFOS og Villreinnemnda har påpekt viktigheten av å sikre at det ikke godkjennes tiltak som medfører økt ferdsel i villreinområdet. I søkers kommentar til klagen foreslås det å imøtekomme klagen med f.eks. å redusere høyde på hemsene. En slik endring vil sikre at overnattingskapasiteten kun begrenses til soverommene. Planutvalget har imidlertid ikke tatt

³ Se Sivilombudets veileder om begrunnelser, s. 16 <https://www.sivilombudet.no/veiledere/begrunnelser/>

⁴ <https://villrein.no/kvalitetsnorm/delnormtrenordfjella/>



stilling til disse forholdene i sin vurdering, selv om det er sentralt for om dispensasjon kan gis eller ikke. Statsforvalteren ber om at kommunen tar stilling til om økt størrelse og standardheving er egnet til å gi betydelig mer kapasitet og bruk av hytta, enn dagens situasjon. Kan det påregnes mer ferdsel som følge av tiltaket? Er det i så fall av en slik grad at endringen må avklares i en planprosess?

Det må vurderes hvordan størrelsen og utformingen forholder seg reglene om utbygging i høyfjellet. Ny hytte innebærer både økt areal, økt høyde og endret utforming, med bl.a. større vindusflater. SFOS har anført at utvidelsen er vesentlig, at vindusflatene er for store og at det bebygde preget forsterkes. I saksframlegget har rådmannen vurdert det på samme måte. Søker har på sin side anført at det er bedre med ett større bygg, enn to små. I dispensasjonsvedtaket har ikke kommunen gjort en tilstrekkelig vurdering av hvordan bebyggelsen tilpasser seg landskap og bygningsmiljøet på snaufjellet. Her er det flere konkrete forhold kommunen må vurdere, bl.a. etter kommuneplanen (pkt. 2.1 e og h), regional plan for areal og transport (pkt. 4.4.5) og nasjonale forventninger (pkt. 57).

Dispensasjoner skal videre vurderes opp mot lovens formålsbestemmelse, om bl.a. medvirkning og helhetlig planlegging. Dette er spesielt relevant ved dispensasjoner fra plankrav, se Sivilombudets sak 2019/4292. I denne saken er det sentralt å drøfte behovet for å avklare like rammer for utvidelse av eldre hytter på snaufjellet.

Det må gjøres en mer konkret vurdering av fordelene og ulempene i saken. Som nevnt fremstår Planutvalgets begrunnelse å bygge på relativt generelle argumenter, som ikke konkret grunngir hvorfor plankravet kan/bør avvikes i denne saken. Det er bl.a. ikke vurdert hvordan utvalget stiller seg til saksframlegget, som slår fast at fordelene «er av generell og privat art» og derfor ikke kan tillegges stor tyngde. Iht. § 19-2 andre ledd må det vurderes om standardheving, økt plass og bedre energikrav *klart* veier opp for ulempene for landskap, villrein, privatisering, manglende helhet osv. Kommunen må i denne sammenheng ta stilling til om fordelene kan oppnås på annet vis enn å øke volumet slik som omsøkt. I dispensasjonssaker har kommunen relativt stor adgang til å kreve endringer av tiltaket.

Dersom begge de rettslige vilkårene er oppfylt, skal kommunen gjøre en skjønnsmessig vurdering etter § 19-2 *første* ledd. Til dette kommer spesielt presedensfare og samlet belastning (nml. § 10). Det er mange hytter med behov for oppgradering/utvidelse. Dispensasjonen bør vurderes i lys av at det er en kommuneplan under arbeid.⁵

Oppsummering og konklusjon

Statsforvalteren vurderer at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet, iht. fvl. §§ 24 og 25. Det er ikke gjort en fullstendig vurdering av relevante momenter som har betydning for om dispensasjon kan gis. Slik saken er opplyst ligger den ikke til rette for at vi fatter en realitetsavgjørelse. Det er flere forhold som må drøftes nærmere av kommunen som førsteinstans. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling etter pbl. § 19-2 første og andre ledd.

⁵ Se til sammenligning Sivilombudets temarapport om dispensasjoner i strandsonen, s. 21:

«Et relevant moment er om det er igangsatt en planprosess i området, eller om kommuneplanens arealdel er under revisjon, slik at det kan være ønskelig å vente med å tillate ny utbygging til planarbeidet er ferdig».



Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunens vedtak av 03.04.2025 (38/25). Dispensasjonsvedtaket er ikke tilstrekkelig begrunnet iht. forvaltningsloven §§ 24 og 25. Saken sendes tilbake for ny behandling hos kommunen.

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:

Hanne Gry Marthinsen	Storengveien 6 A	1397	NESØYA
Oskar Johan Skår	Storengveien 6 A	1397	NESØYA
GEILOARK AS	Lienvegen 155	3580	GEILO
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS