



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Dispensasjon fra plankrav – Oppføring av fritidsbolig - Gbnr. 52/478 - Kaklelie 7 - Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak fra Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 12.09.2025 fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Vi viser også til oversendelse av saksdokumentene fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 16.09.2025.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 15.05.2025, sak 61/25. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Hensyn bak plankravet og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Saken gjelder

Hagbarth Falster-Schjøtt har søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for å oppføre fritidsbolig på gbnr. 52/478 på Ustaoset. Rådmannen vurderte at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, og innstilte på avslag i sitt saksframlegg. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet søknaden i møte 15.05.2025, sak 61/25, og innvilget dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vedtaket er bl.a. begrunnet med følgende:

«Dispensasjon vil ikke være en vesentlig tilsidesette av formålet og intensjonene med plankravet i planføresegn 1.1 i bestemmelsene til KPA 2014-2025. Når det gjelder forholdet til villreinen, ligger hytta i et hytteområde nær Riksveg 7 og har en markant høyde rett bak bygget som en naturlig avskjerming mellom hytta og høvfjells og villreinområde. Vi viser til innstillingen i sak 27/2025, som ble vedtatt i kommunestyret 20. mars 2025, der det er påpekt at det vil være et mer formålstjenlig virkemiddel for å beskytte villreinen å styre allmenn ferdsel ved å legge om merkede stier og løypetraseer utenom "konfliktområdene". Det er i billedokumentasjon vist til at bjørkeskogen i stor grad skjermer bebyggelsen, også vinterstid. Det settes krav om at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad beholdes som skjermvegetasjon ned mot riksveg. 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. [...]

Ved å innvilge en dispensasjon fra plankravet vil omsøkt hytte kunne bygges i henhold til formålet i arealplankartet til KPA 2014-2025, og samtidig bidra med å opprettholde sysselsettingen i kommunen både på kort og på lang sikt.»



Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS) i brev av 03.06.2025. I klagen anføres det at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet. En ny hytte vil legge ytterligere press på villreinbestanden. De påpeker at hensikten med plankravet er å se et større område i sammenheng og sette rammer for utbygging ut fra helhetlige vurderinger av landskap, friluftsliv og naturmangfold. Det vises til at dette er noe det arbeides med ved rulleringen av kommuneplanen. Klageren mener det blir feil å godkjenne nye hytter uten at denne avklaringen er gjort.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen fra SFOS 21.08.2025, men tok den ikke til følge.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 19.05.2025. 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 hører til 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. Det er gitt unntak fra plankravet på «fradelte og ubebygde enkelteiendommer», under forutsetning av at en rekke kriterier er til stede. Vi viser til kommuneplanens pkt. 1.2 bokstav e, herunder strekpunkt 6:

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

Eiendommen ligger ca. 1025 moh., i et område under tregrensen. Søker beskriver at tomte ligger «ligger i et område med løvskog med bjørk, mellom en høyde og RV7», og har lagt ved bilder. Statsforvalteren deler søkers syn om at dette ikke er «snaufjell». Det er imidlertid ikke avgjørende, da unntak fra plankrav også forutsetter at området ikke er viktig for naturmangfold.

Kommunen har vurdert hytteområdene på Haugastøl, Verpestølen 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>



Kaklelie 7 ligger i umiddelbar nærhet til Nordfjella villreinområde, hvor utbygging og ferdsel bidrar til påvirkning innover i leveområdet. På Ustaoset er det dessuten mye av den rødlistede naturtypen boreal hei. Statsforvalteren vurderer følgelig at hytta skal plasseres i et område som er viktig for naturmangfoldet.

Vi konstaterer at det gjelder et plankrav for å kunne bygge her, jf. pkt. 1.1. Unntaket i pkt. 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 har tiltakshaver søkt om dispensasjon.

Generelt om dispensasjonsreglene

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.

Konkret dispensasjonsvurdering

Hensyn bak plankravet

Hensyn bak et krav om reguleringsplan er å sikre at dette 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 naboer, foreninger, offentlige myndigheter og allmennheten sikret medbestemmelse når det gjelder interessemotsetninger om f.eks. utbygging og vern.

Konkret vurdering

Kaklelie 7 ligger ca. 700 m fra villreinens leveområde i Nordfjella. Idet hytteområdet er bygget ut, er rammene for bygningsmiljøet langt på vei gitt av eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen har også bestemmelser om størrelse og utforming av fritidsbebyggelse, som tiltaket holder seg innenfor. Det er offentlig vann og avløpsnett i området. Situasjonsplanen viser at omsøkt plassering av hytta unngår kartlagt boreal hei nord på eiendommen.

Spørsmålet i saken dreier seg primært om å avklare omfanget av ny utbygging i området og økt ferdsel inn i fjellet. Området har betydelige arealkonflikter, hvor lokale hensyn til utbygging/reiseliv står mot regionale/nasjonale villreininteresser. Både kommuneplanen og Nordfjella-planen påpeker at reiseliv også er viktige hensyn, ved siden av villreinen. Lovens system legger opp til å avklare arealbruk og vesentlige interessemotsetninger gjennom planer.² Sivilombudets uttalelse i sak 2019/4292 er treffende i denne saken: «*Dersom viktige forhold ikke er avklart [...] eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt*».

² Det vises til pbl. §§ 1-1 og 3-1 andre og fjerde ledd, samt Ot.prp. 32 (2007-2008) s. 242.



Aktuell tomt ligger like utenfor villreinenes leveområde, slik det er kartlagt i 2022. Det reelle influensområdet for villreinen er imidlertid større enn dette, på grunn av den korte avstanden til bebyggelse og reiselivsaktivitet. En ny hytte i området vil måtte påregnes å skape økt ferdsel som kan forstyrre villreinen, idet avstanden til leveområdet er såpass kort. Vi viser til høringsuttalelsen fra Villreinnemnda for Nordfjella:

«Generelt er villreinnemnda kritisk til bygging av nye fritidsbustader, og anna aktivitet, som ligg inn mot leveområdet til villreinen i Nordfjella. Det er naturleg at mykje av ferdsla frå hyttefelta går inn i dei gode beiteområda for reinen, og kan føre til at områda går ut av bruk. Det er denne totale auken i aktivitet og ferdsle som er negativ. Bit-for-bit nedbygginga av naturen er eit av dei største trugsmåla for å kunne ta vare på villreinens leveområde for framtida og som villreinnemnda er uroa for. [...]

Det er i denne saka søkt om bygging av ein ny fritidsbustad som etter villreinnemnda sitt syn, vil føre til meir ferdsle i fjellområda. Det er naturleg at heile, eller deler av denne "nye" ferdsla, vil gå inn i og mot villreinens leveområde i Nordfjella.

Økt ferdsel fra nye tiltak er nettopp det plankravet er ment å utrede og sørge for å begrense. Konsekvensene og samlet belastning av framtidig utbygging i nærområdet har ikke blitt vurdert i den regionale planen. Kommuneplanens plankrav er ment å ivareta dette, og forutsetter at ny utbygging vurderes helhetlig gjennom en ny plan. Siden 2014, har forholdene for villreinene blitt forverret pga. bl.a. utbygging og menneskelig ferdsel i fjellet. Tilstanden er klassifisert som «dårlig» i kvalitetsnormen (2022).³ Stortinget har i Meld. St. 18 (2023-2024) gjort det klart at tilstanden for villreinen må forbedres. Hensynene bak plankravet gjør seg derfor gjeldende med styrke.

Etter Statsforvalterens syn har det ikke betydning for dispensasjonen at det jobbes med stiplan og omlegging av ferdsel. Kanalisering av ferdsel vil selvsagt være positivt på sikt. Framtidige avbøtende tiltak kan likevel ikke gi grunn til å åpne for ytterligere press på villreinen på nåværende tidspunkt. Tilstanden er allerede dårlig og kan ikke forringes ytterligere.

Videre har belastningen fra reguleringsplaner som ikke er ferdig utbygd, ikke slått inn for villreinen enda. Det kan derfor ventes ytterligere påvirkning fra allerede *regulert* arealreserve. For å åpne for ny bebyggelse må det vurderes helhetlig hvor stort omfang man kan akseptere – eller om man i det hele tatt skal kunne bygge mer, evt. ta ut eksisterende tomter. Helhetlig avklaring er forankret i både plankravet, den regionale planen, pbl. §§ 1-1 og 3-1 og naturmangfoldloven § 10. En dispensasjon vil gi en hytte som legger ytterligere press på villreinen og bryte med kravet til helhetlig planlegging. Statsforvalteren vurderer at godkjenning uten en planprosess vil innebære en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynene bak plankravet og lovens formålsbestemmelse.

Konklusjon

Statsforvalteren vurderer at hytte må påregnes å skape økt ferdsel inn i villreinområdet. Tiltaket berører betydelige arealkonflikter, hvor de motstridende hensynene ikke lett lar seg balansere. Tiltaket er i kjernen av det plankravet er ment å ivareta. Ved å gi tillatelse har kommunen kun prioritert den ene interessen på bekostning av den andre, uten noen helhetlig planprosess. Det er ikke vurdert samlet belastning eller mulig totalt omfang av utbygging. Regionale og nasjonale føringer er ikke ivaretatt. En dispensasjon vil dermed gå *vesentlig* ut over hensynene bak plankravet

³ [NINA Brage: Klassifisering av de ti nasjonale villreinområdene etter kvalitetsnorm for villrein. Første klassifisering – 2022](#)



og lovens formålsbestemmelse. Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt, og det er ikke anledning til å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Vi finner følgelig ikke grunn til å drøfte det andre vilkåret, om fordeler og ulemper.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 15.05.2025, sak 61/25. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Hensyn bak plankravet og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

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:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS
Hagbart E Falster-Schjøtt	Drammensveien 52 A	0271	OSLO
GEILOARK AS	Lienvegen 155	3580	GEILO
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE	Hauges gate 89	3019	DRAMMEN
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL