



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Guro Karlsen Roland, 62 55 11 63

Klageavgjørelse - settestatsforvalter - byggesak - Hol 55/191 - Haugastøl - oppføring av fritidsbolig

Statsforvalteren i Innlandet viser til oversendelse fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet i brev av 30. juli 2025, hvor vi oppnevnes som settestatsforvalter i ovennevnte sak fra Hol kommune. Vi beklager lang saksbehandlingstid i denne saken.

Statsforvalterens vedtak

Klagene tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 3. april 2025. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet og søknaden om oppføring av hytte. Tiltaket er i strid med kommuneplanen og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 21-4, jf. § 19-2.

Saken gjelder

Geiloark AS (søker) har på vegne av tiltakshaver Doolittle utvikling AS søkt om rammetillatelse og dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen gbnr. 55/191 på Haugastøl. Den omsøkte hytta er på 72 m2 bebygd areal (BYA).

Administrasjonen i Hol kommune vurderte i sitt saksfremlegg at tiltaket omfattes av plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1, og at vilkårene for å dispensere fra dette ikke var oppfylt. Det ble vist til at tomten ligger i nærheten av villreinens leveområde, i område som er viktig for naturmangfold. Administrasjonens vurdering var at utbygging i dette området ville kunne føre til økt ferdsel inn i villreinområdene, og at den nærmere utviklingen av området burde vurderes gjennom en planprosess. Administrasjonen konkluderte med at tiltaket ville *vesentlig* tilsidesette hensynet bak plankravet og hensynet til nasjonale føringer og interesser.

Utvalg for plan og utvikling vurderte derimot at tiltaket ikke behøvde å behandles som dispensasjon kravet, og innvilget rammetillatelse i møte 3. april 2025, blant annet med følgende begrunnelse:

Vi kan ikke se at tiltaket strider imot noen punkter i Kommuneplanen Arealdel for Hol 2014- 2025 punkt 1.1, jf punkt 1.2 e. Tiltaket er primært fremmet som rammetillatelse. Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 er vår vurdering er at tiltaket er i tråd med unntak fra plankrav og ikke trenger dispensasjon fra dette.»



Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev datert 23. april 2025. Det anføres i hovedsak at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet. Statsforvalteren vurderer at tomten ligger i overgangssonen mot snaufjellet, og derfor omfattes av plankravet i kommuneplanen. Videre legger klager legger spesielt vekt på at området grenser til leveområdet til villreinen i Nordfjella, hvor det må tas spesielle hensyn slik situasjonen er nå hvor tilstanden til villreinen er dårlig. Det bør derfor ikke tillates nye tiltak i dette området uten at det via planprosesser er avklart hvordan den negative påvirkningen på villreinen kan reduseres.

Vedtaket om rammetillatelse ble også påklaget av nabo på gbnr. 55/133, Rune Nordeide. I sin klage datert 27. april 2025 anfører Nordeide at tiltaket må omfattes av plankravet i kommuneplanen, og må behandles som dispensasjon. Klager viser til villreininteresser, og at det bare innenfor Fjellvegen og Haugastølvegen er en strekning på 500 meter hvor det er 8 ubebygde tomter. Dette viser at det trengs en overordnet plan for videre utbygging i området. Klager kan heller ikke se at det er vist på situasjonsplan hvordan adkomsten til fritidsboligen skal være, at bygget er høyt og vil bli synlig i lia, og at det ikke er vist i søknaden hvordan avløps- og parkeringsforhold skal løses. Vi viser ellers til klagene i sin helhet for utfyllende anførsler.

Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen i møte 12. juni 2025, men tok ikke den til følge. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Innlandet som settestatsforvalter for endelig behandling, da Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus var inhabile til å behandle klagen.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 7. april 2025. Vi konstaterer at klagen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus datert 23. april 2025 er fremsatt i tide, av et statlig organ med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 flg.

Klagen fra Rune Nordeide er også fremsatt innenfor klagefristen, jf. fvl. § 29. Nordeide, som også hadde nabomerknader til søknaden, må anses for å ha rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. 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

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel (vedtatt 27.08.2014) er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse. For alle byggeområder gjelder det et generelt plankrav i pkt. 1.1:

«I område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan). Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.»



Kommuneplanen pkt. 1.2 oppstiller unntak fra plankravet for noen tilfeller. Spørsmålet i saken gjelder om kriteriet i bokstav e er oppfylt, som gjelder eksisterende byggeområder uten plan. Her oppstiller kommuneplanen et unntak fra plankravet for fradelte og ubebygde enkelteiendommer, hvor utbygging kan tillates etter byggesøknad når utbyggingen ikke «plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.» (vår understrekning)

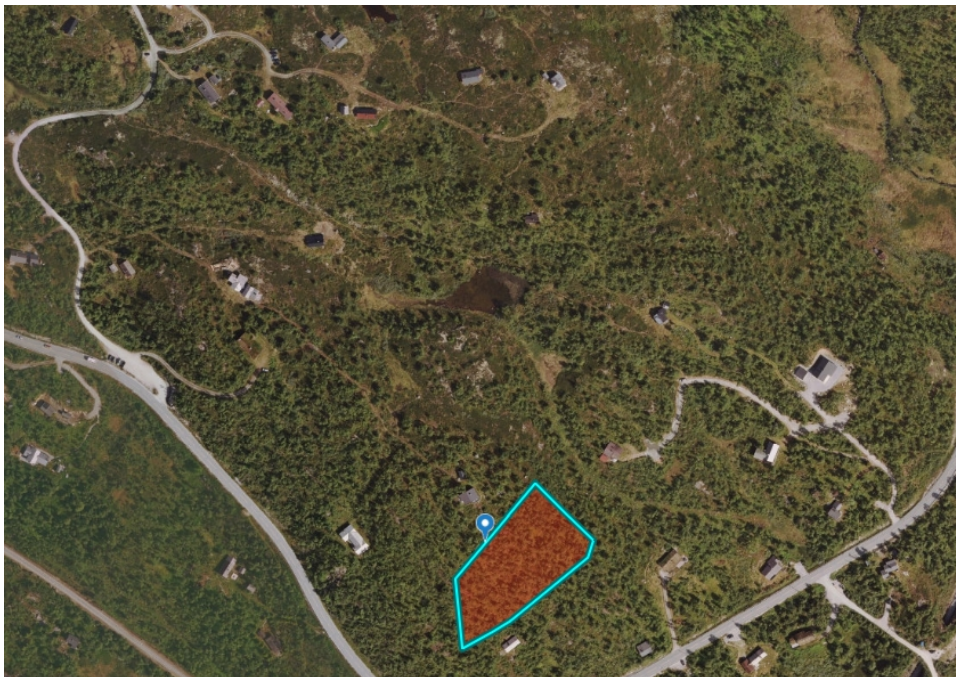
Kommuneplanen definerer ikke hva som menes med «sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Statsforvalteren finner det klart at unntakene ikke er til stede. Dette er også synet klagerne har lagt til grunn. Slik søker og Utvalg for plan og utvikling ser det, vil imidlertid tiltaket være unntatt plankravet. Vi vil i det følgende redegjøre nærmere for vårt syn.

Tolkning av unntakene i pkt. 1.2 e

Kommuneplanutvalget har i sak 6/2023 (22.02.2023) gitt en prinsipputtalelse om konkrete områder i fjellet. I det store og hele anses områdene Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder. Den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt. Områdene grenser til større sammenhengende naturområder, urørt natur, nasjonalparker og villreinens leveområde. Statsforvalteren finner likevel at tiltak på enkelttomter kan måtte vurderes konkret.

Søker har på vegne av tiltakshaver argumentert med at eiendommen er omkranset av allerede utbygde hytteeiendommer på alle kanter og derfor ikke grenser til et område av betydning for villrein. I tillegg ligger eiendommen like ved riksvei 7, og det er tett bjørkeskog på hele tomten. Slik søker ser det ligger derfor eiendommen i et skogsområde, og ikke på snaufjellet.

Etter Statsforvalterens syn ligger tomten i det høyestliggende vegetasjonsbeltet i overgangen mot snaufjellet. Tomten ligger på ca 1050 moh. Av flyfoto kan det sees at det bare 250 meter nord for tomten er en klar overgang fra fjellbjørk til knapt noe vegetasjon på om lag 1080 moh. Se skjermbilde under fra OslofjordGIS 17.11.2025, som viser tomtens beliggenhet:





Om det kan defineres som «snaufjell» er ikke avgjørende for saken. Det fremstår klart at dette uansett er et område som er viktig for naturmangfoldet. Beliggenheten er rett utenfor villreinens leveområde (720 m i luftlinje), hvor utbygging og tilhørende ferdsel påvirker innover i leveområdet. Denne forståelsen følger også av planens forarbeider. Villreinplanen for Nordfjella ble i sin tid innskrenket slik at utredningene og definert buffersone ble avgrenset til et stykke ovenfor Haugastøl/Ustaoset, etter ønske fra kommunene. Det ble da forutsatt at utbygging rett utenfor måtte avklares helhetlig gjennom ytterligere planarbeid¹. I kommuneplanen av 2014 gjorde ikke kommunen noen ytterligere avklaring. Kommunestyret valgte heller å sette plankrav for alle byggeområder, slik at vesentlige forhold skulle bli utredet gjennom senere reguleringer, spesielt i områder som er viktig for naturmangfoldet.

Hva som ligger i planbestemmelsen må tolkes dynamisk ut fra de gjeldende forholdene til enhver tid, jf. nml. § 8. Etter ny kvalitetsnorm for villrein (2022) og arbeidet med tiltaksplanene (2023–2025) er det dokumentert at tilstanden for villreinen er forverret pga. bl.a. utbygging og ferdsel i fjellet. Utviklingen siden 2014 og ny kunnskap understreker hvorfor dette er et viktig område for naturmangfoldet. Det gir også saklig grunn til å tolke ordlyden strengere nå enn tidligere, slik at terskelen for hva som er «viktig» område er blitt lavere. Ut fra nyere kunnskap, må prinsippvedtaket fra Kommuneplanutvalget fra 2023 sies å gi uttrykk for en riktig forståelse av planen. Administrasjonen i kommunen har hatt en konsekvent og planfaglig begrunnet praksis siden 2023, og lagt til grunn at det gjelder et plankrav i alle byggesaker på høyfjellet. Utvalget for plan og utvikling synes å ha delt dette standpunktet i flere saker, men har også fraveket det i andre, uten at dette er saklig begrunnet.

Statsforvalteren vurderer at høyfjellsområdene på Haugastøl er viktige for naturmangfoldet, idet utbygging gir påvirkning direkte inn i villreinens leveområde. Ved å tillate oppføring av nye hytter, vil ferdselen inn i villreinområdet øke ytterligere. Vår konklusjon er følgelig at det gjelder et krav om regulering for å kunne bygge på gbnr. 55/191, jf. pkt. 1.1. Unntaket i kommuneplanens pkt. 1.2 er ikke til stede. Unntak fra plankravet må derfor vurderes konkret i henhold til reglene om dispensasjon i pbl. § 19-2.

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.

Dispensasjonsvurderingen

Hensyn bak plankravet

Hensyn bak et krav om reguleringsplan er å sikre en helhetlig og forsvarlig planavklaring i områder hvor det er behov for dette. Gjennom en reguleringsplan fastsettes det mer i detalj hvordan arealene skal benyttes, og man får vurdert områder i en større sammenheng, ikke kun enkelttomter. 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.

¹ Regional plan for Nordfjella, side 73 og 85, § 2.9



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.

I administrasjonens saksfremlegg er det nærmere beskrevet hva som skal ivaretas med plankravet:

«Det overordnede formålet bak plankravet er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område. Prosessen sikrer helhetlige vurderinger av viktige hensyn til bl. annet landskapsvirkninger, naturmangfold, tekniske forhold m.m. som ses i sammenheng, der nødvendige utredninger gjøres. Videre gis offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte anledning til å fremme sine synspunkter.»

Lovens formålsbestemmelse er ment å sikre at slike arealavklaringer gjøres gjennom en forsvarlig prosess. Dersom viktige forhold ikke er avklart, vil det i liten grad være anledning til å fravike plankravet².

Konkret vurdering

Det er søkt om oppføring av ny hytte på 72 m² BYA på eiendommen gbnr. 55/191. Selve hytta er mindre av størrelse, men det er lagt opp til 6 sengeplasser. Hytta er prosjektert på påler, for minst mulig inngrep i terrenget. Den er også prosjektert uten innlagt vann, avløp eller vei. Tomta ligger på om lag 1050 moh, kun 720 meter i luftlinje fra leveområdet til villreinen i Nordfjella.

Idet hytteområdet er bygget ut, er rammene for bygningsmiljøet langt på vei gitt av eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen har også bestemmelser om fritidsbebyggelse. Selv om det ikke er søkt om å etablere vann/avløp på denne hytta, er infrastruktur ellers løst med private anlegg i området. Muligheten for nye fellesløsninger begrenses når flertallet av hyttetomtene allerede har private løsninger. Statsforvalteren deler kommunens syn om at hensynet til bygningsmiljø og infrastruktur ikke er tungtveiende grunner til å regulere i dette tilfellet.

Spørsmålet i saken dreier seg 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 planer³. Sivilombudets uttalelse i sak 2019/4292 er treffende her: «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».

Den regionale planen er avgrenset til nasjonalt villreinområde med randsoner. Influensområdet for villreinen er imidlertid større enn dette, på grunn av den relativt korte avstanden til bebyggelse og reiselivsaktivitet. På grunn av kommunenes ønske ble planområdet noe innskrenket i forhold til det opprinnelig forutsatte. Konsekvensene av dette er at ferdsel fra områder utenfor villreinområdet kan påvirke villreinens leveområder, se den regionale planen s. 73.

Så lenge tomten ligger rett i nærheten av villreinens leveområde og det er søkt om oppføring av en ny hytte, vil tiltaket kunne gi negative virkninger med økt ferdsel innover fjellet. Det vises til faglige uttalelser fra Villreinnemnda for Nordfjella og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

² Se Sivilombudets sak 2019/4292

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



Statsforvalteren i Innlandet vurderer det på samme måte; at tiltaket vil kunne gi negativ påvirkning på villreinen, og at omfanget av utbygging ikke er avklart i eksisterende planer. Områder med plankrav, men uten gjennomført planlegging, gir et ukjent potensial for ny utbygging. Derfor er nåværende og framtidig utbygging ikke vurdert opp mot områdene sin verdi og mulig framtidig verdi for villreinen.

Som Nordeide også viser til i sin klage, er det innenfor Fjellvegen og Haugastølvegen en strekning på 500 meter hvor det er hele 8 ubebygde tomter. Dette viser at det er viktig å avklare ytterligere utbygging av området opp imot mulig belastning på villreinen, da det fortsatt gjenstår en rekke ubebygde tomter som vil kunne gi negativ innvirkning på villreinen dersom disse bebygges.

Økt ferdsel fra nye tiltak er nettopp det plankravet er ment å ivareta, siden konsekvensene og samlet belastning ikke ble vurdert i den regionale planen. Selv om det er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, er det ikke gjort en utredning av konsekvensene for villrein i dette området, slik det ble forutsatt i den regionale planen og kommuneplanen. En dispensasjon fra plankravet vil følgelig undergrave hensynet til forsvarlige utredninger.

Tilstanden for villreinen i Nordfjella er allerede dårlig, på grunn av bl.a. ferdsel og annen menneskelig aktivitet. Den fulle belastningen fra reguleringsplaner som ikke er ferdig utbygd, har ikke slått inn for villreinen enda. Det vil si at det allerede i regulert arealreserve ligger inne noen byggeklare tomter, som også vil forverre tilstanden. For å åpne for ytterligere utbygging må det vurderes helhetlig hvor stort omfang man kan akseptere – eller om man i det hele tatt skal kunne bygge mer, eventuelt ta ut eksisterende tomter. Helhetlig avklaring av den samlede belastningen er forankret i både plankravet, Nordfjella-planens retningslinjer, pbl. §§ 1-1 og 3-1 og nml. § 10. En dispensasjon for en ny hytte vil bidra til ytterligere press på villreinen og bryte med kravet til helhetlig planlegging.

Konklusjon

Statsforvalteren vurderer at en ny hytte vil skape økt ferdsel inn i villreinområdet. Dette gjelder selv om den omsøkte hytta i seg selv er liten, da den legger opp til nye sengeplasser og dermed økt bruk av området. 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 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.

Vi går heller ikke nærmere inn på øvrige anførsler i Nordeides klage som går på parkeringsforhold, avløp og adkomst, da dette ikke er avgjørende for vår vurdering av plankravet.

**Statsforvalterens vedtak**

Klagene tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 3. april 2025. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet og søknaden om oppføring av hytte. Tiltaket er i strid med kommuneplanen og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 21-4, jf. § 19-2.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, 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
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL
GEILOARK AS	Lienvegen 155	3580	GEILO
DOOLITTLE UTVIKLING AS	Lyveien 5	0777	OSLO
Rune Nordeide	Kattholmveien 50	3090	Hof
Claus Harald Dale Jebsen	Lyveien 5	0777	Oslo