



HOL KOMMUNE  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

## Klageavgjørelse - Riving av hytte og oppføring av ny - Gbnr. 55/398 på Haugastøl - Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak fra Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 13.06.2025 fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Vi viser også orientering om framdrift i brev av 20.06.2025, 04.09.2025 og 29.09.2025. Vi beklager lang behandlingstid.

### Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunens vedtak av 13.02.2025 (15/25). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1. Saken sendes tilbake for ny behandling av dispensasjon og byggesøknad.

### Saken gjelder

Vi legger til grunn at partene er godt kjent med sakens historikk og tvistetemaer. Vi gir derfor kun et kort sammendrag.

Pål Rasmus Njølstad har søkt om dispensasjon fra plankrav og tillatelse til å rive eksisterende hytte og sette opp en ny på gbnr. 55/398. Søknaden innebærer også å etablere et minirensanlegg til hytta. Søknaden ble opprinnelig avslått i vedtak av 25.01.2024.

Njølstad klaget på avslaget 15.02.2024, med tilleggsbrev av 03.04.2024 og 03.01.2025 (v/ Harris Advokatfirma). Klageren anførte bl.a. usaklig forskjellsbehandling, vilkårlighet og at det ikke var behov for dispensasjon, idet det er utenfor snaufjellet og villreinplanen. Subsidiært anføres det at vilkårene er til stede, da det allerede er en hytte, det skal være samme brukere som før, at det er langt fra villreintrekk og ikke vil påvirke noen interesser. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling tok klagen til følge i møte 13.02.2025, sak 15/25. Vedtaket var som følger:

«Vi kan ikke se at tiltaket strider imot noen punkt i Kommuneplanens Arealdel for Hol 2014-2025 punkt 1.1, jf. punkt 1.2e) Eksisterende byggeområder uten plan. Det blir ingen økning i antall sengeplasser samt bedre miljøtilpassinger.

Klagen tas til følge og tiltaket godkjennes.»

Vedtaket ble påklaget av Naturvernforbundet 05.03.2025 og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS) 01.03.2025. Klagerne anfører at det gjelder et plankrav her, og at



kommunen undergraver prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-10. Kommunen kan ikke fortsette «i samme bane uten en ordentlig utredning som viser konsekvensen for villreinen». Klagerne påpeker at tomte er i høyfjellet, hvor det skal være streng praksis for utvidelser av eksisterende bygg. Selv om utvidelsen kan ha liten virkning isolert, er det ifølge klagerne del av en bit-for-bit-utbygging, som samlet gir en større belastning. Det anføres også at tillatelsen er spesielt uheldig, nå som kommunen er i gang med rullering av kommuneplanen, hvor nettopp utbygging i fjellet skal vurderes.

Harris Advokatfirma sendte inn sine kommentarer til klagen i brev av 24.03.2025 og 09.05.2025. Advokaten utdyper tidligere poenger og understreker at det gjelder et unntak fra plankravet, og at administrasjonen ikke kan stramme inn praksisen uten et nytt planvedtak. Subsidiært anføres at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, da det ikke blir noen nevneverdige ulemper.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen 15.05.2025, men tok dem ikke til følge. I klagebehandlingen er det lagt ved en tilleggsprotokoll fra repr. Hallingstad, med en utfyllende vurdering, kritikk av Statsforvalteren og en henvisning til en kommunestyresak av 20. mars 2025.<sup>1</sup> Etter dette har Harris Advokatfirma sendt inn ytterligere en merknad 03.07.2025 direkte til Statsforvalteren.

### Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 17.02.2025 og ble påklaget hhv. 01.03.2025 og 05.03.2025. Vi konstaterer at klagen er fremsatt i tide, av et statlig organ og en interesseorganisasjon 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

##### *Utgangspunkter*

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel (vedtatt 27.08.2014) er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse. Her gjelder det krav om regulering, jf. pkt. 1.1: «*I område for bygninger og anlegg [...] kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan*». Plankravet gjelder for de fleste tiltak, herunder «a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep» osv.

Kommuneplanens pkt. 1.2 oppstiller unntak fra plankravet for noen tilfeller, se særlig bokstav a, som gjelder «*utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg [...] 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 (vår understreking):

---

<sup>1</sup> I denne saken konstaterte kommunestyret at det gjaldt et plankrav på gbnr. 55/338, og de innvilget dispensasjon. Saken har vært klagesak hos oss med saksnr. 2025/6811.



«- Ha en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet.  
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.»

Statsforvalteren finner det klart at unntakene ikke er til stede. Det er også dette synet klagerne har lagt til grunn. Idet tiltakshaver har fremmet flere anførsler om tolkningen, vil vi gi en grundig redegjørelse for vårt syn.

#### *Tolkning av unntakene i pkt. 1.2 e*

Rådmannen har vurdert at unntakene ikke kommer til anvendelse, fordi hytta plasseres i «område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». I avslaget legger rådmannen bl.a. vekt på at tomte ligger i høyfjellet over 1100 moh. og nært Nordfjella villreinområde.

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 måte vurderes konkret. Njølstad har i søknaden vist til at «området er i le for vind frå nord-vest og tregrensa kryp stadig høgare», at det er bjørketrær på tomte og dokumentert dette med bilder. Argumentasjonen er primært at det ikke er «snaufjell».

Etter Statsforvalterens syn ligger tomte i det høyestliggende vegetasjonsbeltet opp mot snaufjellet. 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 (100 m), 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 planarbeid.<sup>2</sup> 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 (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 Kommuneplanutvalgets prinsippvedtak 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.

---

<sup>2</sup> Regional plan for Nordfjella, side 73 og 85, § 2.9



Statsforvalteren vurderer at høyfjellsområdene på Haugastøl er viktige for naturmangfoldet, idet utbygging gir påvirkning direkte inn i villreinens leveområde. Vår konklusjon er følgelig at det gjelder et krav om regulering for å kunne bygge på gbnr. 55/398, jf. pkt. 1.1. Unntaket i pkt. 1.2 a, jf. 1.2 e er ikke til stede. Dette innebærer at søker ikke har noe rettskrav på å få bygge ut. Unntak fra plankravet må vurderes konkret iht. reglene om dispensasjon. Njølstad har søkt om dette etter veiledning fra kommunen, og Statsforvalteren vil vurdere dispensasjonsvilkårene i det følgende.

Vi viser ellers til rådmannens saksframlegg til sak 15/25 (s. 15-18), hvor han gir en utfyllende begrunnelse for plantolkningen og svar på anførslene om vilkårlighet og usaklig forskjellsbehandling.

### 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. Det samme er lovens formål om forutsigbarhet, medvirkning og helhet. 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

#### *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 offentlige myndigheter og allmennheten sikret medbestemmelse når det gjelder interessen motsetninger om f.eks. utbygging og vern. 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 plankravet.<sup>3</sup>

#### *Konkret vurdering*

Det er søkt om å rive eksisterende hytte på gbnr. 55/398 og sette opp en ny og større hytte. Tomta ligger ca. 1122 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 minirensanlegg 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 disse forholdene må avklares mer helhetlig gjennom en planprosess.

---

<sup>3</sup> Se Sivilombudets sak 2019/4292



Dagens hytte er fra 1960-tallet. Den har 70 kvm bruksareal,<sup>4</sup> åtte sengeplasser og snurreddass.<sup>5</sup> Det er ikke framlagt noen plantegning av eksisterende situasjon. Tiltakshaver har forklart at det ikke søkes om økt sengekapasitet. I siste revisjon av søknaden søkes det om en hytte på 107 kvm. Plantegningen viser en løsning med fire soverom og to rom med bad/WC, og det er søkt om å etablere minirensaneanlegg for avløp. Hvis det stemmer at antallet sengeplasser ikke skal øke sammenlignet med lovlig etablert bruk, vil det ikke bli like negative effekter som ved en ny hytte eller anneks. 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 gi 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).

Statsforvalteren kan ikke se at de sentrale forholdene i saken er drøftet av kommunen på en fullstendig måte, spesielt fordi Utvalget ikke har vurdert dispensasjon i det hele tatt. Vi finner det vanskelig å kunne ta endelig stilling til om dispensasjonsvilkårene er til stede, slik saken er opplyst. Det er flere momenter som må vurderes nærmere, i lys av konkrete søknadsopplysninger, kommuneplanen og overordnede føringer. Vil særlig trekke fram følgende forhold som kommunen må vurdere nærmere i sin behandling etter pbl. § 19-2:

- Kommunen må vurdere om den økte størrelsen (30 m<sup>2</sup>+) og standardhevingen 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 videre vurderes hvordan størrelsen og utformingen forholder seg til gjeldende regler om utbygging i høyfjellet. Vi viser til at kommuneplanen har bestemmelser om landskap og lokalisering ift. snaufjell og høydedrag i pkt. 2.1 e og h. Videre har både nasjonale forventninger (pkt. 57) og regional plan for areal og transport i Buskerud (pkt. 4.4.5) føringer om bebyggelse ved grensen mot snaufjellet. Klageren har i denne forbindelse bemerket at det kan bli «negative konsekvenser for landskapet ved at det bebygde preget blir forsterket».
- Dispensasjoner må vurderes opp mot lovens formålsbestemmelse, om bl.a. forutsigbarhet og helhetlig planlegging. Dette er spesielt relevant ved dispensasjoner fra plankrav, se Sivilombudets sak 2019/4292.
- Fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene iht. § 19-2 andre ledd. Tiltakshaver har anført at ny hytte «*gjev klare fordeler for oss som tiltakshavar med standard og plass, men ikkje minst for området i si heilheit ved klart betre sanitærtilhøve og energiutnytting*». Som rådmannen sier i saksframlegget (s. 20-21) er det likevel ikke gitt at dette betinger 30 kvm. økt areal. Videre må fordelene veies opp mot evt. ulemper for villrein, friluftsliv og landskap.
- Dersom begge de rettslige vilkårene er oppfylt, må kommunen deretter gjøre en skjønnsmessig vurdering etter § 19-2 første ledd. I denne vurderingen bør kommunen ta stilling til presedens, idet det er mange hytter med behov for oppgradering/utvidelse, jf. også nml. § 10 (samlet belastning). Saken bør videre vurderes i lys av at det er en kommuneplan under arbeid.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Iht. matrikkelen

<sup>5</sup> Iht. tiltakshavers klage 15.02.2024

<sup>6</sup> 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*».



### Oppsummering og konklusjon

Statsforvalteren er kommet til at det gjelder et plankrav for eiendommen, jf. kommuneplanen pkt. 1.1. Unntakene i pkt. 1.2 a, jf. 1.2 e er ikke til stede. Hol kommune har lagt til grunn feil rettsanvendelse, når søknaden ble godkjent uten dispensasjonsbehandling. Vedtaket er derfor ugyldig.

Statsforvalteren vurderer at det er flere forhold som ikke er tilstrekkelig vurdert. Siden det er søkt om dispensasjon, har Statsforvalteren i utgangspunktet kompetanse til å ta stilling til søknaden selv, jf. fvl. § 34 fjerde ledd. Slik saken er opplyst ligger den imidlertid ikke til rette for at vi fatter en realitetsavgjørelse. Av hensyn til en reell to-instans-vurdering, må søknaden i stedet behandles på nytt av kommunen etter reglene i pbl. § 19-2, i tråd med våre merknader.

### Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunens vedtak av 13.02.2025 (15/25). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1. Saken sendes tilbake for ny behandling av dispensasjon og byggesøknad.

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:

|                                                        |                          |      |            |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|------|------------|
| NATURVERNFORBUNDET I HALLINGDAL                        | c/o Olav Arne Løstegaard | 3550 | GOL        |
| STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS | Magnetunvegen 5          | 1502 | MOSS       |
| Pål Rasmus Njølstad                                    | Postboks 325             |      |            |
| CK NOR BYGG AS                                         | Stavkirkevegen 9 B       | 5231 | PARADIS    |
| HARRIS ADVOKATFIRMA v/ Selma Fosså Bunæs               | Skjellvikaveien 12C      | 3237 | SANDEFJORD |
| HOL KOMMUNE                                            | Postboks 4115 Sandviken  | 5835 | BERGEN     |
|                                                        | Ålmannvegen 8            | 3576 | HOL        |