



64/3/00 Fradeling av parsell, Geilohovda S1. Klagebehandling.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Hol kommune kan ikke se at det i klage datert 12.11.2025 fremkommer nye opplysninger som skulle tilsi at vedtak datert 22.10.2025 helt eller delvis skal omgjøres. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Følg brev og Dispensasjonssøknad.pdf
- 2 Situasjonsplan fradeling Øyo.pdf
- 3 Nabovarsel-1-20250613-1058.pdf
- 4 Kvittering-for-nabovarsel-1-20250613-1058.pdf
- 5 Merknad-til-nabovarsel-1-20250627-TORILD-BRÜGGER-SELJELID.pdf
- 6 Merknad-til-nabovarsel-1-20250626-MADS-ANDREASSEN.pdf
- 7 64/3/00 Fradeling av parsell, Geilohovda S1 felt H/T3 - Dispensasjon plankrav.
Delingstillatelse.

Saksopplysninger

Hol kommune innvilget dispensasjon fra plankravet i punkt 2.1 og delingstillatelse for fradeling av areal innenfor reguleringsplan for Geilohovda felt H/T3.

Følgende vedtak ble fattet den 22.10.2025:

VEDTAK I:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for felt H/T3 i reguleringsplanens bestemmelse pkt. 2.1 for Geilohovda S1. Dispensasjonen gjelder fradeling av parsell på ca. 11000m² og 800m² i feltet, for oppretting av ny grunneiendom slik at utbygger sikres rett til grunn for utbygging av del av H/T3. Dispensasjonen for fradeling åpner ikke for utbygging uten avklaring gjennom godkjent detaljregulering. Villkårene er vurdert å være oppfylt. I den skjønnsmessige vurderingen har det vært avgjørende at en fradeling ikke vurderes som en kompliserende faktor for senere detaljregulering av området der både medvirkning, helhetlig planlegging osv. vil ivaretas. Det er igangsatt utarbeidelse av detaljregulering for området.

VEDTAK II:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 21-4, jf. § 20-4, gis det tillatelse til fradeling av parseller for oppretting av ny grunneiendom. Parsellene er ca. 11000m² og 800m² og fradeles fra gbnr. 64/3, i område H/T3 innenfor Reguleringsplan for Geilohovda S1. Arealet er delt av Slaattavegen og fradeles som et bruksnummer med to teiger. Deling er godkjent i tråd med vedlagte kart. Saken oversendes oppmålingsavdelingen for gjennomføring av oppmålingsforretning.

Nabo, Mads Andreassen, påklagde vedtaket den 12.11.2025. Klagers argumenter:

Undertegnede anfører at Hol kommunes vedtak om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av bebyggelsesplaner for felt H/T3, jf. Plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2, er ugyldig.

Ugyldigheten knytter seg til en fundamental saksbehandlingsfeil i nabovarslingsprosessen, som har gjort det umulig for naboer å utøve sin lovbestemte rett til å vurdere og

kommentere søknadens materielle vilkår. Kommunens konklusjon om at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene hviler dermed på et sviktende grunnlag.

1. Fravær av grunnlag for å vurdere fordelene (PBL § 19-2) Nabovarselet var mangelfullt og beskrev ikke fordelene som skulle veie tyngst i vurderingen. Dette fratok naboene muligheten til å fremlegge mothensyn.

2. Kommunens konklusjon er bygget på feilaktig grunnlag Kommunen definerte fordelene etter høringsrunden uten å sende nye premisser på høring. Dette utelukket naboenes rett til kontradiksjon og svekket planhensynet.

Konklusjon: Kommunens skjønn er basert på mangelfull medvirkning, og vedtaket er ugyldig.

Søker har fått klagen til uttale uten å komme med kommentarer innen fristen.

Forhold til overordnet plan

Området H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1. I punkt 2.1 er det krav til at det skal utarbeides bebyggelsesplan (nå detaljregulering) for områdene H/T1-H/T11 og området T4.

Miljøkonsekvenser

Ikke relevant

Økonomiske konsekvenser

Dersom vedtaket omgjøres til gunst for tiltakshaver kan kommunen måtte dekke eventuelle vesentlige kostnader ved utarbeidelse av klagen som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36.

Vurdering

Slik kommunen forstår klagen, gjelder den spørsmålet om naboene mottok tilstrekkelig informasjon om begrunnelsen for dispensasjonssøknaden før vedtak ble fattet. Klager

anfører at nabovarselet kun opplyste om at det ble søkt dispensasjon fra plankrav, uten at søkers nærmere begrunnelse for dispensasjonen fulgte med. Videre anføres det at søknaden, slik den forelå for kommunen, inneholdt en mer utfyllende redegjørelse for vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, og at denne informasjonen også burde vært formidlet til naboene før vedtak ble truffet.

Etter plan- og bygningsloven § 19-1 første ledd, jf. § 21-3, skal naboer og gjenboere varsles før søknad sendes inn. Nærmere regler om innholdet i nabovarsel følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 andre ledd. Av bestemmelsen fremgår det at dersom tiltaket forutsetter dispensasjon, skal det opplyses hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra. Dersom dispensasjonen berører interesser til naboer eller gjenboere, skal begrunnelsen for dispensasjonssøknaden vedlegges varselet.

Kommunen ser at det i nabovarslet ikke spesifikt ble vist til hvilken bestemmelse som regulerer plankravet, altså punkt 2.1, men innholdet i bestemmelsen er korrekt angitt og kommunen vurderer at det ikke har hatt noe å si for naboenes mulighet til å forstå hva dispensasjonen omhandler.

Denne saken gjelder dispensasjonen fra plankrav i forbindelse med fradeling av areal. Dispensasjonen innebærer i hovedsak at tiltakshaver gis adgang til å etablere egne matrikkelenheter for å starte utbyggingsprosessen og sikre finansiering. Dispensasjonen gir ikke adgang til gjennomføring av tiltak som innebærer fysisk utbygging, idet slik utbygging forutsetter vedtatt detaljreguleringsplan. Kommunen vurderer at dispensasjonen ikke i nevneverdig grad berører naboenes interesser, men fremstår som et tiltak av praktisk karakter for tiltakshaver. Den videre planprosessen vil gjennomføres uavhengig av den omsøkte fradelingen og med ordinære medvirknings- og varslingsregler.

Kommunen viser videre til at det ikke følger av plan- og bygningsloven eller byggesaksforskriften noen plikt til å varsle naboer om kommunens interne vurderinger før vedtak treffes. Kommunen har adgang til å vektlegge andre momenter enn de som er fremhevet av søker i dispensasjonssøknaden.

Slik kommunen vurderer klagen, fremgår det ikke at klager fremsetter konkrete innvendinger mot selve dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Klager har gjennom klageadgangen hatt anledning til å prøve både rettsanvendelsen og skjønnsutøvelsen knyttet til vedtaket, etter at begrunnelsen til både søker og kommunen var kjent.

På denne bakgrunn finner kommunen at nabovarselet oppfylte kravene i plan- og bygningsloven § 19-1 første ledd, jf. § 21-3, samt SAK10 § 5-2. Kommunen legger til grunn at det var tilstrekkelig å varsle naboene om at det ble søkt dispensasjon fra plankravet, og at det ikke forelå plikt til å vedlegge søkers begrunnelse i nabovarslet. Vedtak datert 22.10.2025, saksnummer 695/25, opprettholdes.