



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

28.01.2026

Vår ref:

2025/47858

Deres dato:

06.11.2025

Deres ref:

2025/1788-16

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hashir Nader, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Byggesak - Hol 66/668 - Tjødnlie 315 - ett-trinns tillatelse fritidsbolig

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 06.11.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak i sak 2025/01788-3, datert 30.04.2025. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse i ett trinn for oppføring av ny fritidsbolig som ble mottatt av Hol kommune 27.02.2025. Søknaden ble innsendt av tiltakshaver George Oehme ved ansvarlig søker Dahlen Oppmåling AS.

Hol kommune godkjente søknaden om ett-trinns tillatelse den 30.04.2025. Vedtaket er påklaget av A/Stab AS den 20.05.2025, som representerer naboene rundt tiltaket, med supplerende merknader tilsendt til Hol kommune den 27.06.2025 og 08.10.2025. Klager anfører at:

1. Tiltaket må bygges på eksisterende terreng, ikke daværende terreng da reguleringsplanen ble vedtatt. Reglene for skjæring og fylling er heller ikke korrekt fulgt.
2. Tiltaket strider med reglene for utformingen av arker og takoppløft etter § 3.1 (6).
3. Oppføring av tiltaket strider med reguleringsplanens rekkefølgekrav etter § 2.1.
4. Tiltaket strider med reguleringsplanens § 2.2
5. Tiltaket strider med § 3.4 i reguleringsplanen.
6. Det foreligger ulike saksbehandlingsfeil som har hatt betydning for vedtakets utfall. Dette bør gjøre vedtaket ugyldig.



Plan og utvikling ved Hol kommune tok ikke klagen til A/Stab AS til følge, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Om tiltakets forhold til plan:

Saken omhandler et tiltak som skal bygges på eiendom 66/668 Tdjødnlie 315 i Hol kommune.

Eiendommen er omfattet av Hol kommunes kommuneplan «Kommuneplanens arealdel for Hol 2014-2025» vedtatt 27.08.2014 og er avsatt til fritidsbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av Hol kommunes bebyggelsesplan: «Geilo fjellandsby, felt 7 - felt 9 - felt 10 - felt 20» vedtatt 30.04.2003. I denne planen er eiendommen identifisert som nr. 16 i felt 10. Her fremgår det at arealformålet er fritidsbebyggelse.

Det følger ellers av punkt 1.1 første ledd allerede vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen, med mindre kommuneplanen utfyller reguleringsplanen på punkter der reguleringsplanen er taus.¹

2. Klagernes materielle anførsler:

2.1 Om tiltaket må bygges på nåværende eller daværende terreng etter § 3.1 (3) i reguleringsplanen, samt om reglene for skjæring/fylling er korrekt fulgt:

Klager har anført at reguleringsplan § 3-1 ikke har blitt oppfylt i foreliggende tilfellet.

Det fremgår av reguleringsplan § 3.1 tredje ledd at:

«Skjæringshøyde settes til maks 2 m over opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling settes til 60/40».

Det strid om forståelsen av ordlyden «opprinnelig terreng». Alminnelig tolket, tilsier ordlyden at det er de faktiske forholdene ved tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt som skal legges til grunn. Dette mener vi er korrekt tolkning av bestemmelsen basert på følgende momenter:

Det kan påpekes at reguleringsplanen skiller mellom *planert*, *opprinnelig* og *eksisterende* terreng.² Dette gir mening sett i lys av at området som planen dekker, hadde uberørt terreng, men også allerede planert terreng med oppførte fritidsboliger i forkant av reguleringsplanens endelige

¹ Kommuneplan punkt. 2.1 (a).

² Se f.eks. reguleringsplan §§ 3.3 og 4.2.



vedtakelse.³ Samtidig er ordlyden «eksisterende terreng» benyttet for en bestemmelse som er gjeldende for spesialområder i reguleringsplanen, ikke for de andre områdene. En slik forståelse gjør bestemmelsen til et forutsigbart statistisk referansepunkt for fremtidige tiltak og terrenginngrep uavhengig av hvem som eier eiendom som reguleringsplanen er gjeldende for.

Det kan videre påpekes at klagernes forståelse av ordlyden fører til uheldige effekter når det gjelder praktisering av reguleringsplanen. Eksempelvis vil deres forståelse åpne opp for at ulike tiltakshavere kan tilpasse seg/omgå reguleringsplanens høydebegrensninger ved å utfylle sitt terreng med mer masse. Dette kan f.eks. påvirke lysforhold negativt mellom eiendom, samtidig som det kan gå på bekostning av tilpasning av kulturlandskapet etter reguleringsplanens § 2.2.

Skillet mellom bestemmelsene når det gjelder bestemmelsenes ordlyd, samt systembetraktninger taler derfor for at «opprinnelig terreng» skal tolkes som en henvisning til de faktiske forholdene ved tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt.

Når det gjelder forståelsen av reglene om skjæring og fylling, er begrepet «skjæringshøyde» etter en naturlig språklig forståelse knyttet til skjæringsarbeid, og viser til et loddrett start- og slutt punkt for selve skjæringen ned i bakken. Ordlyden gir derfor ikke grunnlag for å anse høyde knyttet til fyllingsarbeid som omfattet av begrepet. At fylling er omtalt i bestemmelsen, fremstår først og fremst som et ledd i en samlet regulering av terrenginngrep i tilknytning til skjæring, og ikke som et selvstendig høydebegrep.

Det er anført at en slik forståelse åpner for at terrenget kan heves, med risiko for omgørelser gjennom endringer av «opprinnelig terreng». Hensynet er relevant, men gjør seg etter en samlet vurdering ikke gjeldende i samme grad her. Adgangen til å endre terrenget er uansett begrenset gjennom blant annet 2-metersregelen og fordelingsregelen, som er fastsatt med konkrete og tallfestede rammer. Disse gir høy grad av forutberegnelighet for både tiltakshaver og forvaltningen. Innenfor disse rammene må det anses påregnelig at gjennomsnittlig planert terreng i enkelte tilfeller kan øke, med tilsvarende konsekvenser for tillatt mønehøyde.

Ved plassering av bebyggelse på skrånende terreng vil en hensiktsmessig og terrengtilpasset løsning ofte forutsette fylling på mer enn én side av bygningen. Fylling kan være nødvendig for å etablere funksjonelle uteoppholdsarealer, samtidig som det kan være behov for planert grunn for adkomst eller garasje. Slike terrengtilpasninger fremstår som en naturlig del av en helhetlig utforming av tiltaket.

En tolkning av regelverket som i praksis utelukker planering på flere sider av bebyggelsen, vil kunne føre til lite funksjonelle løsninger og begrense eiendommens faktiske nytte. Det kan vanskelig ha vært tilsiktet at regelverket skal forhindre slike terrengtilpasninger, så lenge tiltaket holdes innenfor de fastsatte høyde- og fordelingsbegrensningene.

Samlet sett taler ordlydens naturlige forståelse og praktiske hensyn for at kommunes tolkning av § 3-1 (3) er korrekt når det gjelder praktiseringen av skjæring/fylling.

2.2 Om tiltaket bryter med reglene for utformingen av arker og takoppløft etter § 3.1 (6):

Klager har videre anført at tiltaket bryter med reguleringsplanens § 3 (6) første og andre strekpunkt, som lyder:

³ Flyfoto over området fra 2006 gir en antydning på dette.



«– Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 meter.

– Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av.»

Det sentrale som må vurderes her, er altså om tiltakets utforming når det gjelder taket, er å anse som «ark eller takoppløft».

Hva slags type utforming av tak som faller innenfor begrepenes ordlyd kan bli uklart basert på dagligtale. Samtidig er begrepene heller ikke legaldefinert i bl.a. plan- og bygningsloven eller dets forskrifter. I lys av dette, er det derfor mest passelig å tolke dem basert på en leksikalsk/fagkyndig forståelse, herunder Norsk standard og Byggeforskserien og lignende.

Eksempelvis er begrepet «ark» i Byggeforskserien definert som:

«et takoppbygg med saltak, vertikalt vindu og eventuelt vegger ut fra skråtak på en bygning. Har arken vegger, kalles den saltaksark. Har arken kun saltak og vertikalt vindu, kalles den trekantark.»⁴

Byggeforskserien bruker begrepet «takopplett» istedenfor «takoppløft», og beskriver det som:

«et takoppbygg hvor en del av hovedtaket er løftet opp. Taket kan løftes opp fra nær mønet eller nede på hovedtaksflata.»⁵

I forbindelse med denne vurderingen har kommunen angitt:

«En ark er et utbygg med saltak ut fra bygningens skråtak. Fronten er gjerne i liv med fasadelivet, med eller uten gjennomløpende gesims foran. Når man bygger et takopplett eller takoppløft betyr det at man kun løfter en del av taket. For eksempel kan man løfte opp en mindre del i midten av taket. Man kan også justere vinkelen på hele taket ved å heve sidene nederst på et skråtak uten å heve det høyeste punktet på taket. Etter kommunens syn har prosjektert bygning hverken arker eller takoppløft, bygningen er sammensatt av flere bygningsskropper med ulike møneretninger.»

Etter vår vurdering sammenfaller kommunens forståelse av begrepene i stor grad med Byggeforskserien sine definisjoner av dem. Samtidig som vi er enige med kommunes vurdering av bygningens utforming sett i sammenheng med begrepene.

Tiltakets tak har ikke deler som faller innenfor ordlyden «ark og takoppløft», jf. reguleringsplanen § 3 (6) første og andre strekpunkt. Bestemmelsen anvendes ikke her.

2.3 Om oppføring av tiltaket er i strid med reguleringsplanens rekkefølgekrav etter § 2.1:

Klagerne har anført at oppføringen av tiltaket bryter med § 2-1 første strekpunkt i reguleringsplanen, som lyder:

⁴ Se Byggeforskserien 525.779.

⁵ Se Byggeforskserien 525.779.



«Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for nye bygninger i planområdet før kryss til rv. 40 er opparbeidet i henhold til overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.»

I forbindelse med denne anførselen har vi 20.02.2026 kontaktet Hol kommune for klargjøring av om hvordan bestemmelsen blir tolket og praktisert i henhold til området reguleringsplanen dekker. Her kom det frem at ny avkjøring i realiteten har erstattet rekkefølgekravet om kryss til rv. 40 skal være opparbeidet. Byggesaker som har blitt realitetsbehandlet av Hol kommune de siste 10-20 årene har blitt behandlet som om rekkefølgekravet har blitt oppfylt. Kommunen har med andre ord utvist konsekvent forvaltningspraksis som har satt planen til side til gunst for flere tidligere tiltakshavere i området.

Klagernes anførsel om rekkefølgekravet må derfor settes til side.

2.4 Om tiltaket strider med reguleringsplanens § 2.2

Klagerne har anført at oppføringen av tiltaket bryter med § 2.2 i reguleringsplanen, som lyder:

«Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner ivaretas. Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.»

Ordlyden i første ledd kan naturlig forstås i den retning at det er opp til forvaltningens skjønn om tiltak er tilpasset landskapet og at det har hensyntatt eksisterende terreng og vegetasjon, på lik linje som vurderingen av visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2. Når det er tilfellet, skal vi som klageinstans være varsomme med å prøve det lokalpolitiske skjønn.

Samtidig har vi forstått det slik at tiltaket er både plassert og dimensjonert i samsvar med reguleringsplanens § 3.5, herunder den tilhørende tabellen med aktuelle krav for eiendommen. Tabellen angir blant annet begrensninger for BYA, mønehøyde samt koordinater for tiltakets plassering.

Når tiltaket og dets plassering er i samsvar med §§ 3.5 og 3.1, tilsier dette at også § 2.2 er oppfylt. Eventuelle ulemper knyttet til lysforhold mellom eiendommer må på et generelt grunnlag påregnes i tilfeller der prosjektering og utførelse skjer i samsvar med kravene som følger av plan- og bygningsloven og gjeldende planer. Plan- og bygningsloven er en ja-lov i den forstand at når lovens krav til søknadspliktige tiltak er oppfylt, skal man kunne bygge som man har fremvist.

Samlet sett taler momentene for at tiltaket ikke strider med § 2.2 i reguleringsplanen.

2.5 Om § 3.4 i reguleringsplanen ikke er oppfylt:

Klagerne har videre anført at § 3.4 i reguleringsplanen er brutt med den påstand at ansvarlig søkers innsendte dokumentasjon ikke er å anse som et «uteomhusplan».

Ordlyden «uteomhusplan» har ingen legaldefinisjon i plan- og bygningsloven eller dets forskrifter. Imidlertid fremgår det av § 3.4 hva en slik plan skal bestå av:



«Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger.»⁶

Mangelen på en formell legaldefinisjon sett i sammenheng at bestemmelsen gir en beskrivelse for hva en slik plan skal ha av innhold, taler med praktiske hensyn for at det er tilstrekkelig å supplere byggesøknaden med de dokumentene som oppfyller beskrivelsen som fremgår av § 3.5. Det avgjørende er dermed ikke at det må foreligge et innsendt dokument med begrepet «utomhusplan» sammen med byggesøknaden. Vår tolkning av bestemmelsen samsvarer med kommunens forståelse av bestemmelsen.

Spørsmålet videre er dermed om ansvarlig søkers innsendte dokumentasjon i tilknytning til byggesøknaden dekker hva § 3.5 krever av dokumentasjon.

Vi legger til grunn at byggesøknaden ble innsendt med blant annet vedlegget «D1-4».⁷ Etter å ha gått gjennom innholdet i dette vedlegget, er vår vurdering sammenfallende med kommunens. Dokumentene viser tydelig hvor tiltaket og parkeringsplassene er plassert på eiendommen, hvilke dimensjoner som gjelder, samt avstander både til naboeiendommene og til atkomstveien. Det fremgår også hvordan tiltaket vil fremstå i terrenget, gjennom både 3D-illustrasjoner og snittegninger som viser skjæringer og fyllinger.

Klagers anførsel i forbindelse med rekkefølgekravet etter § 3.4 i reguleringsplanen fører dermed ikke frem.

3. Klagerne prosessuelle anførsler:

3.1 Om manglende begrunnelser i saken er saksbehandlingsfeil av betydning for vedtakets konklusjon:

Klagerne at fraværet av selvstendige vurderinger fra kommunen når det gjelder nabomerknadene i saken tilknyttet vedtaket fra 30.04.2025, er en saksbehandlingsfeil som har virket inn på saken, jf. fvl. § 41.

Kommunen har trukket frem at fvl. § 24 (1) innebærer at enkeltvedtak skal begrunnes samtidig som det treffes. Samtidig har de erkjent at begrunnelsen som fremgår av vedtaket fra 30.04.2025 ikke oppfyller kravene til begrunnelse i fvl. § 25. Imidlertid har de kommet til den konklusjon at feilen ikke har virket inn på saken i henhold til fvl. § 41.

I forbindelse med dette, vil vi bemerke at vi ikke finner det nødvendig å vurdere saksbehandlingsfeilen i underinstansen kan ha påvirket vedtaket. Vi begrunner dette med at for tilfeller der underinstansen gjør saksbehandlingsfeil, kan klageinstansen reparere feilen til underinstansen i sin egen behandling av saken.⁸

I den foreliggende saken har vi lagt til grunn klagerne supplerende opplysninger og presiseringer gitt etter vedtaket av 30.04.2025, og vi har gjennomgått de faktiske forholdene samt vurdert og besvart klagerne anførsler.⁹ Saksbehandlingsfeilen til kommunen er dermed å anse som reparert.

⁶ Reguleringsplan § 3.4 første og andre pkt.

⁷ D1-4 Situasjonstegninger R3 Oehme 2025-03-11.pdf

⁸ Se Hans Petter Graver og Henriette N. Tøssebro, *Alminnelig forvaltningsrett*, 2024 s. 493.

⁹ Vi referer til klagerne supplerer til saken ved A/Stab 02.12.2025.



Klagers anførsler om kommunens saksbehandlingsfeil fører derfor ikke frem.

3.2 Om vurderingen av utsatt iverksettelse er en saksbehandlingsfeil med virkning for saken:

Klagerne har anført at tidspunktet for kommunens behandling av deres anmodning om utsatt iverksettelse utgjør en saksbehandlingsfeil med betydning for saken, jf. prinsippet i fvl. § 41.

Uavhengig av om det faktisk foreligger en saksbehandlingsfeil, må det være «grunn til å regne med at feilen [...] kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold», jf. prinsippet i fvl. § 41. Høyesterett har i tidligere saker tolket ordlyden og kommet frem til at:

«Det er tilstrekkelig med «en ikke helt fjerntliggende mulighet» for at feilen har fått betydning for vedtaket, jf. avsnitt 71 i dommen. I avsnitt 72 heter det videre:

«Vurderingen beror på de konkrete forhold i saken, herunder hvilke feil som er begått og vedtakets karakter. Der saksbehandlingsfeilen har ledet til mangelfullt eller uriktig avgjørelsesgrunnlag på et punkt av betydning for vedtaket, eller feilen på annen måte innebærer tilsidesettelse av grunnleggende fordringer til forsvarlig behandling, skal det gjennomgående nokså lite til.»¹⁰

[..]

Det skal altså ikke mye til. Men det må ut fra de konkrete forholdene i saken – bevissituasjonen – være en reell mulighet for at feilen har fått betydning for vedtakets innhold»¹¹

Spørsmålet er derfor om det forelå en reell mulighet for at kommunen ville truffet en annen avgjørelse dersom anmodningen om utsatt iverksettelse var blitt behandlet før klagebehandlingen 06.11.2025.

Basert på sakens tidslinje og de faktiske forholdene, herunder klagerne supplerende merknader, har vi vurdert at bestemmelsene i plan- og bygningsloven ikke er brutt ved vedtaket av 30.04.2025. Vedtakets innhold var korrekt både før, under og etter klagebehandlingen. Når vedtaket uansett ville vært det samme, foreligger det ikke en reell mulighet for at en eventuell feil har hatt betydning for om kommunen ville gitt utsatt iverksettelse.

Klagerne anførsel om utsatt iverksettelse fører dermed ikke frem.

¹⁰ HR-2017-2247-A (95).

¹¹ HR-2017-2247-A (97).



Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 30.04.2025. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Hashir Nader
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
DAHLEN OPPMÅLING AS
George Oehme
A/Stab AS