



HOL KOMMUNE  
Ålmannvegen 8  
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Guro Karlsen Roland, 62 55 11 63

## Klageavgjørelse - settestatsforvalter - Hol 52/496 - Skarvevegen 28 - dispensasjon for tilbygg til hytte

Statsforvalteren i Innlandet viser til oversendelse fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet i brev datert 20. januar 2026, hvor vi oppnevnes som settestatsforvalter i ovennevnte klagesak.

### Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunes vedtak datert 9. oktober 2025 om dispensasjon for tilbygg til hytte på gbnr. 52/496. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

### Saken gjelder

Vi legger til grunn at partene er godt kjent med sakens historikk. Vi gir derfor bare et kortfattet sammendrag.

Geiloark AS søkte 20. mars 2025 på vegne av tiltakshaver Hilde Lausund om dispensasjon fra plankrav for oppføring av tilbygg til eksisterende hytte på gbnr. 52/496 ved Ustaoset. Det ble også søkt om dispensasjon for slokkevann og takvinkel. Eksisterende hytte er på 100,2 m2 bebygd areal (BYA), og omsøkt tilbygg 30,8 m2 BYA, slik at ny størrelse med tilbygg blir 131 m2 BYA.

Rådmannen vurderte at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, og innstilte på avslag i sitt saksframlegg. Hol kommune v/Uvalg for plan og utvikling behandlet søknaden i møte 9. oktober 2025, og innvilget dispensasjon på vilkår, i strid med rådmannens innstilling. Vedtaket lyder:

*«Utvalg for plan og utvikling gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelse 1.1 for gnr. 52 bnr. 496, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på følgende vilkår:*

- Det er et vilkår at antall sengeplasser i ny hytte ikke overstiger antallet sengeplasser i eksisterende hytte. Dette på tidspunktet for søknad. Dette skal dokumenteres i søknadsdokumentasjon før igangsettingstillatelse gis.*
- Det gis dispensasjon fra takvinkelkrav for å kunne benytte samme takvinkel som eksisterende fritidsbolig.»*



Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (heretter klager) klaget på vedtaket i brev datert 3. november 2025. Klager anfører at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet, og legger vekt på at området ved Ustaoset grenser til leveområdet til villreinen i Nordfjella, hvor det må tas spesielle hensyn slik situasjonen er nå. De viser til at hensikten med plankravet er å vurdere et større område i sammenheng og sette rammer for videre utbygging ut ifra helhetlige vurderinger, hvor hensynet til blant annet landskap, friluftsliv og naturmangfold er viktige hensyn. Når det gis tillatelse for utbygging på en hytte hvor dette ikke er gjort, er det vanskelig å sikre slike viktige hensyn. Det vises til at hytta er plassert over skoggrensen i et eksponert fjellandskap med kort vei inn til leveområdet til villreinen i Nordfjella. Klager stiller videre spørsmålsteget til om vedtaket med vilkår om at antall sengeplasser ikke skal øke, er gyldig, og viser til at dette blir vanskelig å følge opp. Det avgjørende vil være hva slags kapasitet som muliggjøres ved et slik tilbygg og utvidelse.

Hol kommune v/kommunestyret behandlet klagen 11. desember 2025, men tok ikke denne til følge. Kommunestyret la i vedtaket særlig vekt på:

- «- a) Villreinnemndas vurdering av at tiltaket ikke øker kapasiteten og ikke har avgjørende negativ effekt for villreinen.*
- b) Statsforvalterens egen uttalelse 19.05.2025 hvor det fremgår at ny stue ikke øker kapasiteten vesentlig.*
- c) Tiltakshaver har bekreftet at hyttas sengekapasitet ikke økes. Etter en samlet vurdering finner Kommunestyret i Hol at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt når kapasiteten ikke økes, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Fordelene ved tiltaket vurderes som større enn ulempene. Tiltaket ligger i et etablert og tidligere terrengbearbeidet hytteområde, uten registrerte naturtyper eller arter med verneinteresse. Vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8–12 tilsier ingen relevant negativ påvirkning. (...)»*

## **Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse**

Kommunestyrets vedtak ble sendt ut 13. oktober 2025. Klagen er datert 3. november 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, 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.

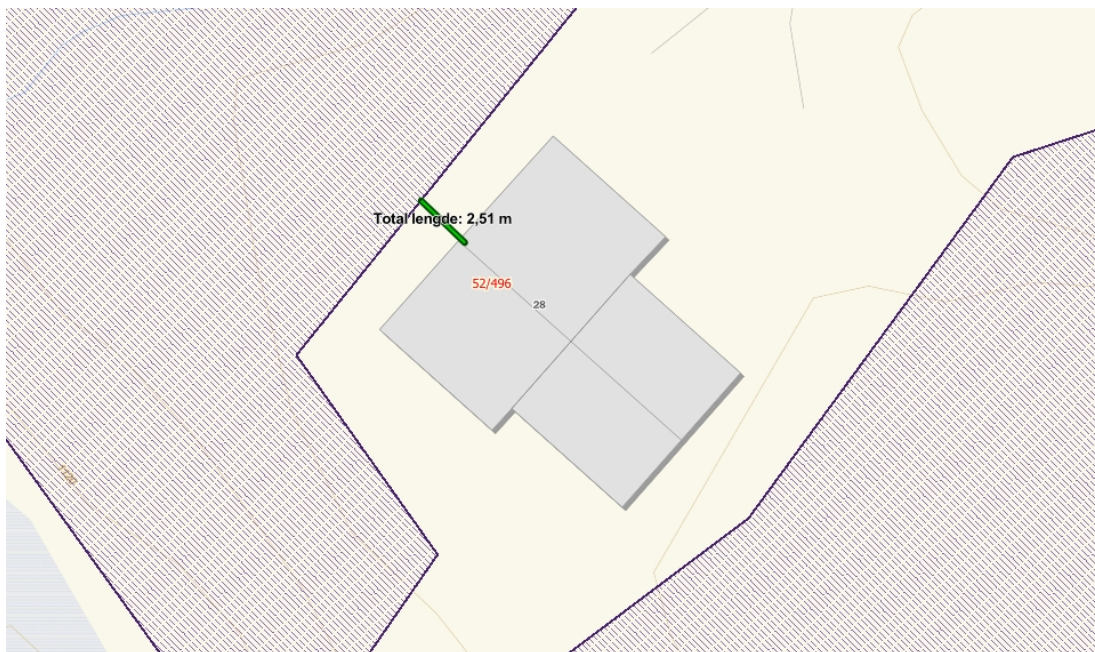


Kommuneplanens pkt. 1.2 oppstiller unntak fra plankravet for noen tilfeller, se særlig bokstav a, som gjelder «utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg [...] forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2.e». Bokstav e lister opp flere forutsetninger for at unntak kan være aktuelt, herunder (vår understreking):

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

Både administrasjonen, og tilsynelatende også utvalget og kommunestyret som har behandlet saken som dispensasjon, har lagt til grunn at det her er et plankrav, da tiltaket bryter med ett eller flere av strekpunktene i kommuneplanens 1.2 e. Tomta ligger på 1122 moh., med svært lite vegetasjon rundt. Området tomte ligger i, må slik vi vurderer det, sies å ligge i snaufjellet, og i alle fall i overgangen mellom skoggrensen og snaufjellet. Tomta inngår uansett også i et større område hvor tiltak gir en samlet påvirkning, uavhengig av om hver enkelt tomt har skog/enkeltrær eller ikke.

Videre har kommunestyret i klagebehandlingen uttalt at tiltaket ligger i et område «uten registrerte naturtyper eller arter med verneinteresse. Vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8–12 tilsier ingen relevant negativ påvirkning». Vi kan ikke se at dette er riktig. Ut ifra registreringer i Naturbase, er hytta omkranset av den rødlistede naturtypen «kalkfattig og intermediær fjellhei, leside og tundra», hvorav intermediær hei er kategorisert som sårbar (VU). Forekomsten er på det minste registrert bare 2,5 meter fra hytteveggen, akkurat der tilbygget er planlagt mot nordvest. Et eventuelt tilbygg vil dermed gå over i naturtypen. Vi viser til skjermbilde fra Naturbase under, som viser forekomsten rundt hytta:



Hytta ligger også kun 235 meter fra villreinens leveområde. Vi finner det derfor klart at tiltaket strider mot kriteriet om å ikke bygge i «sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Statsforvalteren vurderer etter dette at tiltaket ikke oppfyller kriteriene for unntak fra plankravet. Vi framhever spesielt at området er viktig for naturmangfoldet. Det gjelder følgelig et krav om regulering for å bygge ut videre på gbnr. 52/496, jf. pkt 1.1. Når det nå ikke foreligger reguleringsplan for området, må tiltaket dermed behandles som dispensasjon etter 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.

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 fremtiden. 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 interessemotsetninger 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>1</sup>.

### *Konkret vurdering*

Den eksisterende hytta på gbnr. 52/496 har et bebygd areal på 100,2 m<sup>2</sup>. Med omsøkt tilbygg på 30,2 m<sup>2</sup> BYA vil ny total størrelse bli 131 m<sup>2</sup> BYA. Det er søkt om å flytte stuedelen ut i tilbygget, men det er ikke vist til hvilke eventuelle endringer som skal gjøres i eksisterende del. Tomta ligger på 1122 moh., og det er kun 235 meter fra til villreinens leveområde. Som påpekt over, vil det planlagte tilbygget gå over i den sårbare naturtypen *intermediær fjellhei*.

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. Tiltaket holder seg innenfor bestemmelsen om størrelse på maks 150 m<sup>2</sup> BYA, men er avhengig av dispensasjon fra krav om takvinkel. Videre er infrastruktur løst med at det er offentlig avløpsnett frem til eiendommen.

Et vesentlig forhold i saken er å avklare om tiltaket kan gi økt kapasitet på hytta og dermed økt ferdsel inn i fjellet. Tilbygget vil øke BYA med 30 m<sup>2</sup>, hvor det er vist til at dette skal være ny stuedel. Det er fremlagt plantegning som viser tilbygget med ny stuedel, men det fremgår ikke helt klart av plantegningen hvordan situasjonen er i dag.

---

<sup>1</sup> Se Sivilombudets sak 2019/4292



Tiltakshaver har anført at stuedelen kun skal flyttes, og det ikke er intensjon om å etablere flere sengeplasser. Tiltakshaver har også i kommentar 17. november 2025 sagt at det er ønskelig å tinglyse et dokument hvor det bekreftes at antall sengeplasser ikke skal økes.

For å sikre at antall sengeplasser ikke skal økes, har Utvalg for plan og utvikling innvilget dispensasjon blant annet med vilkår om at antall sengeplasser i ny hytte ikke overstiger antallet sengeplasser i eksisterende hytte på tidspunkt for søknaden. Klager har stilt spørsmålstegn ved om dette er et gyldig vedtak, og viser til at kommunen som plan- og bygningsmyndighet har mindre kontroll på innredningen i en hytte. Det er mange tiltak som kan gjennomføres inne i en hytte som ikke omfattes av søknadsplikten, og det vil derfor være mer størrelsen og utformingen av hytta som bestemmer kapasiteten. Vi er enig i denne vurderingen. Det problematiske her, slik Statsforvalteren vurderer det, er at det er vanskelig å kontrollere hvordan eksisterende hyttedel brukes etter tilbygget oppføres, og at en utvidelse isolert sett kan muliggjøre at det etableres flere sengeplasser selv om det settes vilkår knyttet til dette. Vi viser i forbindelse med dette også til administrasjonens vurdering i saksfremlegget til klagebehandlingen:

*"Så lenge et soverom er godkjent til varig opphold, ser ikke administrasjonen at kommunen har adgang til å innskrenke bruken av ulike rom ytterligere ved å stille slike vilkår på bakgrunn av hensyn og formål i plan- og bygningsloven. Dersom det har sammenheng med funksjonskrav (brannkrav, ventilasjon o.l.) i teknisk forskrift, stiller saken seg annerledes. Generelle vilkår som går på antall sengeplasser, i en fritidsbolig som funksjonelt er egnet for et større antall plasser, ville også trolig vært vanskelig å kontrollere og håndheve i praksis. Det har slik sett liten hensikt å stille et vilkår som i praksis ikke vil være egnet til å bøte på den ulempen den er ment å motvirke."*

Dersom det er slik at antall sengeplasser ikke skal øke sammenlignet med lovlig, etablert bruk, vil det ikke bli like negative effekter som f.eks 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).

Uansett kan vi ikke se at de sentrale forholdene er vurdert av Utvalg for plan og utvikling eller kommunestyret på en fullstendig måte. Dette fordi utvalget kun har innvilget dispensasjon på vilkår uten å vurdere de faktiske vilkårene for dispensasjon som følger av pbl. § 19-2. Det er ikke vurdert om hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, og heller ikke om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fvl. §§ 24 og 25 har bestemmelser om begrunnelsen ved enkeltvedtak. Det er et grunnleggende krav til begrunnelse for et dispensasjonsvedtak etter pbl. § 19-2 at det fremgår at hvert av lovens kumulative vilkår er vurdert og hvilke konklusjoner vurderingene har munnet ut i<sup>2</sup>. Rådmannen har i saksfremlegget i forkant av behandlingen gitt en grundig fremstilling av saken, og vurdert begge vilkårene for dispensasjon. Utvalget har imidlertid kommet til at det gis dispensasjon på vilkår, uten at de to dispensasjonsvilkårene faktisk er vurdert. Ved en politisk behandling har politikerne full rett til å komme til et annet resultat enn innstillingen tilsier. Det stilles imidlertid da krav til utvalgets begrunnelse, ved at utvalget har et selvstendig ansvar opp imot forvaltningsloven til å vise *hvordan* det har vurdert dispensasjonsvilkårene og *hvilke* avveininger som er gjort. Dette er ikke gjort her.

---

<sup>2</sup> Se blant annet Sivilombudets uttalelse 15. mai 2012, sak 2011/2812



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 begge vilkårene for dispensasjon, og om disse er oppfylt eller ikke. I vurderingen må det tas stilling til:
- Om den økte størrelsen (30 m<sup>2</sup>) på tilbygget med ny stuedel, faktisk muliggjør en økning i antall sengeplasser i eksisterende del eller ikke. 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?
- Kommunen må også gjøre en vurdering av landskapshensynet i forbindelse med vurderingen av om viktige hensyn blir vesentlig tilsidesatt eller ikke. Det er forekomst av den sårbare naturtypen *intermediær hei* der tilbygget er planlagt. Vi viser her spesielt til kommuneplanens bestemmelse 1.2 bokstav e om «*områder som er viktige for naturmangfold*» og 2.2 bokstav e og h om at «*(n)ye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap*» og at ny bebyggelse ikke skal lokaliseres på *snauffjellet*. Vi minner i denne forbindelse også om at kommunen har anledning til å kreve en annen plassering av tiltaket etter pbl. § 29-4, i tillegg til at tiltakshaver også kan endre søknaden med tanke på plassering.
- Videre må kommunen vurdere hvordan tiltaket forholder seg til statlige og regionale føringer. Vi viser spesielt til nasjonale forventninger<sup>3</sup> pkt. 57: «*Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen [...] bør unngås*» og Regional plan for Buskerud<sup>4</sup> pkt. 4.4.5: «*ikke tillate ny fritidsbebyggelse [...] over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet*».
- Om kommunen kommer til at hensynene ikke blir satt vesentlig til side, må det deretter gjøres en vurdering av om *relevante fordeler klart overstiger ulempene*. Fordeler ved tilbygg må veies opp mot eventuelle ulemper for naturmangfold og villrein.
- 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) og at flere lignende saker kan medføre uheldig bit-for-bit-utbygging i høyfjellet. Saken bør videre vurderes i lys av at det er en kommuneplan under arbeid<sup>5</sup>.

### Oppsummering og konklusjon

Statsforvalteren vurderer at det er flere feil i saken, som gjør at vedtaket må kjennes ugyldig, og sendes tilbake til kommunen for ny behandling. For det første har ikke Utvalg for plan og utvikling vurdert de to vilkårene for dispensasjon selvstendig. Videre er det tilsynelatende lagt til grunn feil faktum i saken, når det er lagt til grunn at tiltaket *ikke* berører viktige naturtyper og ikke har noen ulemper for naturmangfoldet.

---

<sup>3</sup> KDD: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (20.06.2023)

<sup>4</sup> Buskerud fylkeskommune: Regional plan for areal og transport i Buskerud (15.02.2018)

<sup>5</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*»



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.

Det må gjøres en fullstendig vurdering av vilkårene i § 19-2 andre ledd. Det må her blant annet vurderes hvordan sårbare naturtyper blir påvirket, og hvorvidt tiltaket muliggjør økt overnattingskapasitet eller ikke, samt videre om dette vil kunne øke ferdselen i området. Dersom begge vilkårene er oppfylt, må kommunen vurdere om dispensasjonen skal innvilges eller ikke, bl.a. med hensyn til presedensfare, jf. § 19-2 første ledd.

### Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunes vedtak datert 9. oktober 2025 om dispensasjon for tilbygg til hytte på gbnr. 52/496. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

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*

Kopi til:

Hilde Lausund  
GEILOARK AS

Humleveien 20  
Lienvegen 155

0870  
3580

Oslo  
GEILO

Mottakerliste:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG  
AKERSHUS  
HOL KOMMUNE

Postboks 325 1502 MOSS

Ålmannvegen 3576 HOL  
8