



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

06.05.2026

Vår ref:

2026/8722

Deres dato:

Deres ref:

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Hol - 64/3 - Geilohovda S1 - klage dispensasjon og tillatelse fradeling

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 13.02.2026 (ref.: 2025/3887-12).

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 22.10.2025 (sak 692/25, ref.: 2025/3887-3). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker HRP AS, på vegne av tiltakshaver Tor-Martin Øyo, om dispensasjon fra plankrav og tillatelse til fradeling av parsell. Den opprinnelige eiendommen har gnr. 64, bnr. 3, og ligger på Geilo.

Administrasjonen i Hol kommune godkjente søknaden i vedtak datert 22.10.2025 (sak 692/25, ref.: 2025/3887-3). Vedtaket lyder:

«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. Vilkårene er vurdert å være oppfylt. I den skjønsmessige vurderingen har det vært avgjørende at en fradelingen 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:

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



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 klaget på vedtaket i klage datert 11.11.2025. I hovedsak anfører klager:

- Vedtaket er ugyldig grunnet mangler ved nabovarslingen.
- Kommunens skjønnsutøvelse etter plan- og bygningsloven § 19-2 er sviktende.
- Naboene har ikke hatt en reell mulighet til å utøve sin lovbestemte rett til å vurdere og kommentere søknadens materielle vilkår, siden disse ikke er nevnt i nabovarselet. Som en følge av dette hviler kommunens konklusjon på sviktende grunnlag.
- Siden fordeler ikke var spesifisert, har naboer blitt fratatt muligheten til å legge frem mothensyn.
- At kommunen selv definerte fordelene etter nabovarslingen fratok naboene muligheten til kontradiksjon.

Utvalg for plan og utvikling i Hol kommune tok ikke klagen til følge i møte 12.02.2026 (sak 20/26), og saken ble oversendt 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

Innledende bemerkninger

Kommunen forstår klagen slik at den bare gjelder selve nabovarslingen. Vi er ikke enig i denne vurderingen; klageren viser til at kommunens skjønnsutøvelse etter plan- og bygningsloven § 19-2 hviler på et sviktende grunnlag. Vi forstår dette som at klageren er uenig i kommunens begrunnelse. Uansett kan vi prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34 (2).

Plan- og rettsgrunnlag

I kommunedelplanen for Geilo, med ikrafttredelse 24.06.2010, er reguleringsplanen for Geilohovda S1 nevnt i motstridsbestemmelsen § 4.1.

Eiendommen er i reguleringsplanen for Geilohovda S1, med ikrafttredelsesdato 29.01.2004, regulert til «Område for appartement/motell/hytteanlegg/fritidsbebyggelse», angitt med H/T3.

Reguleringsplanen § 2.1 lyder:

«Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for områdene H/T 1-H/T11 og området T4. Skiløype/turveg skal reguleres inn i bebyggelsesplanene.».



Plan- og bygningsloven § 19-1 fastslår at dispensasjon krever «grunngitt søknad», og at naboer skal varsles på den måten som er nevnt i plan- og bygningsloven § 21-3. Også berørte statlige og regionale myndigheter skal varsles ved søknad om dispensasjon fra plankrav.

Departementet har, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, gitt nærmere regler om nabovarsling i byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2. Denne bestemmelsens annet ledd lyder:

«Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk.

Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra. Hvis dispensasjonen berører interesser til naboer eller gjenboere, skal begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.

Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gis ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending» (vår utheving).

Reglene om nabovarsling gir både naboene anledning til å «ivareta sitt tarv», i tråd med den generelle veiledningsplikten i forvaltningsloven § 11, og gir kommunen et utvidet vurderingsgrunnlag i samsvar med utredningsplikten i forvaltningsloven § 17.

Nabovarslingen i forbindelse med dispensasjonssøknaden

Følgende begrunnelse fremgikk av dispensasjonssøknaden:

«Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og at formålet med bestemmelsen ikke blir tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Dette ved at bebyggelsesplaner kan utarbeides senere, og uavhengig av tomteinndelingen».

Kommunen uttrykker i vedtaket datert 22.10.2025 enighet med naboene i at søker «i større grad kunne synliggjort» fordelene i sin søknad. Etter kommunens syn er imidlertid ikke den «noe mangelfulle begrunnelsen» avgjørende for kommunens behandling.

I sin forberedende klagebehandling vurderer kommunen at nabovarselet oppfylte lovens krav, og 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».

Vi er ikke enig med den regelforståelsen kommunen legger til grunn i sin forberedende klagebehandling. Etter vårt syn innebærer plikten til å varsle naboene også en plikt til å fremlegge begrunnelsen for dispensasjonssøknaden, når dispensasjonen berører naboenes interesser. Dette følger etter vårt syn direkte av ordlyden i SAK10 § 5-2. Uansett fremstår et slik krav nødvendig hvis varslingsreglene skal fungere som forutsatt.

Vår vurdering er med andre ord at den mangelfulle varslingen utgjør en saksbehandlingsfeil. Denne saksbehandlingsfeilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Når denne mangelen ved saksbehandlingen foreligger, har ikke kommunen hatt et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å kunne vurdere om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Et plankrav er (også) en prosessregel, som sikrer at de berørte i området får anledning til å fremme sitt syn og delta aktivt i planleggingsarbeidet. Når de berørte ikke har blitt hørt i forbindelse med dispensasjon,



mangler en sentral del av det kommunen skal ta stilling til ved behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Vi kan derfor ikke ta stilling til om dispensasjon fra plankravet kan gis i denne saken. Som en følge av dette kan heller ikke tillatelse til fradelingen gis.

Konklusjon

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 22.10.2025 (sak 692/25, ref.: 2025/3887-3). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

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

Dekning av sakskostnader

Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Trygve Elgheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Tor-Martin Øyo

HRP AS

Mads Andreassen

Øyovegen 25

Dronning Eufemias gate 16

Mario Caprinos Vei 12

3580

0191

1367

Geilo

OSLO

Snarøya