



**52/496/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Skarvevegen 28 Ustaoset - Ny behandling etter avgjørelse fra settestatsforvalter.**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

**Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel, punkt 1.1 om krav om utarbeidelse av reguleringsplan for oppføring av et tilbygg på 30,8m<sup>2</sup> BYA til eksisterende fritidsbolig med 100m<sup>2</sup> BYA. Vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon er ikke oppfylt.

**Saken avgjøres av**

Utvalg for plan og utvikling

**Vedlegg**

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon Lausund.pdf
- 2 Til uttale - Skarvevegen 28 - Ustaoset - tilbygg til fritidsbustad gbnr. 52\_496 - Hol kommune.pdf
- 3 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset.pdf
- 4 BYA plantegning

- 5 1644 Lausund Plan og snitt.pdf
- 6 1644 LausundFasader.pdf
- 7 1644 Situ plan.pdf
- 8 Kvittring-for-nabovarsel-1-20250305-1414.pdf
- 9 Fullstendig saksprotokoll 52/496/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Skarvevegen 28 Ustaoset - Dispensasjonsbehandling, plankrav.
- 10 Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset - gb.pdf
- 11 Fullstendig saksprotokoll 52/496/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Skarvevegen 28 Ustaoset - Klage fra Statsforvalteren på dispensasjonsbehandling
- 12 Klageavgjørelse - settestatsforvalter - Hol 52\_496 - Skarvevegen 28 - dispensasjon for tilbygg t.pdf
- 13 52/496/0/0 Tilbakemelding

### **Saksopplysninger**

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, for å rive eksisterende hytte og anneks og sette opp en ny hytte. Rådmannen vurderte ved første behandling av søknaden at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, og innstilte på avslag i sitt saksframlegg. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling innvilget likevel dispensasjon i møte 09.10.2025, sak 123/25.

Vedtaket lyder slik:

#### **Vedtak**

*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.*

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS) i brev av 03.11.2025. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen 04.12.2025, men tok den ikke til følge.

Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Innlandet, som oppnevnt settestatsforvalter i saken. Deres konklusjon lyder som følger:

*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.*

Videre vises det til:

*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.*

*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 ferdsele 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.*

I etterkant av opphevelsen har søker kommet med en kommentar til ny behandling i epost 20.04.2026 (fullstendig eposten er vedlagt):

*Når det gjelder «kalkfattig og intermediær fjellhei, leside og tundra» foreslår vi at det i dispensasjonen legges inn et krav om at vegetasjonen som fjernes der tilbygget plasseres flyttes til en annen del av tomte, hvor det i dag er gress. Fordelene med dette er at man fjerner fremmedarten gress samtidig som arealet med rødlistearter ikke reduseres. (Fordelen større enn ulempen). Man kan også sette krav om at bygget fundamenteres på fjell. Da trenger man ikke markisolasjon rundt bygget, som er gunstig med tanke på inngrep og naturlig tilbakeføring av terreng. Det må da også settes krav om at evt. jord som tilføres rundt tilbygget skal være stedegen jord og at det ikke tilsås med gress eller fremmedarter.*

*Plantegning før og etter utvidelse viser at tiltaket ikke gir økning i antall sengeplasser. Hytta er godkjent med 8 sengeplasser. Dette økes ikke. Ønsket er å få et større oppholdsrom. Med åtte personer i hytta kan det være greit å ha et oppholdsrom med soner, særlig fordi man ved dårlig vær kan bli sittende mye inne. Det er ønskelig å dele spisestua og stua for å oppnå dette. (Dette er det ikke rom i dagens hytte).*

### **Forhold til overordnet plan**

I kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) er eiendommen vist som fritidsbebyggelse. Etter punkt 1.1 er det et plankrav for oppføring av ny fritidsbolig. I eksisterende byggeområder uten reguleringsplan kan utbygging tillates så lenge det ikke er i konflikt med kriterier i 1.2 e). Strekpunkt 6 viser til at utbyggingen ikke skal plasseres i «område med vesentlige friluftsjnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Kommunen vurderer at tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gbnr. 52/496 på Haugastøl vil være i konflikt med kriteriet i punkt 1.2 e), slik at det gjelder et plankrav her.

### **Miljøkonsekvenser**

Må vurderes ved en eventuell innvilgelse av dispensasjonen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant

## Vurdering

Statsforvalteren i Innlandet (settestatsforvalter) har opphevet kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon med den begrunnelse av at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25. Det er ikke gjort en fullstendig vurdering av relevante momenter som har betydning for om dispensasjon kan gis.

Kommunen må derfor behandle saken på nytt. Rådmannen har gjort sin vurdering i saksfremlegget som ble lagt frem for utvalget i sak 123/25 i møte den 09.10.2025.

Begrunnelsen for rådmannens innstilling i saken kan finnes saksfremlegget som er vedlagt (vedlegg nr. 9). Rådmannen har ikke endret sin vurdering av saken.

Det vises spesielt til settestatsforvalter sine punkter som må svares ut i et nytt vedtak:

- 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.
- 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.

Knyttet til settestatsforvalter sine kommentarer rundt økt kapasitet vises det spesielt til vurderingen av dette i rådmannens saksfremlegg i sak 123/25:

*«Administrasjonen vurderer i denne sammenheng at det avgjørende ikke kan være dagens plantegning eller nåværende eiers «innredning» av rommene. Det avgjørende vil i utgangspunktet være hva slags kapasitet som muliggjøres ved omsøkte tilbygg og utvidelse. Administrasjonen vurderer at det ikke er tvilsomt at en utvidelse av rom egnet for beboelse og for varig opphold på 30m2 legger til rette for økt overnattingskapasitet for en fritidsbolig. Det er denne mulige økte ferdselen som slike utvidelser legger til rette for, som*

*administrasjonen vurderer kan være i strid med nasjonale mål om å bedre tilstanden for villreinen. Selv om et tiltak isolert sett kan være uproblematisk, er det nettopp bit-for-bit problematikken – ved å innvilge enkeltvise dispensasjoner – som tilsier at også utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse primært må avklares gjennom en reguleringsplanprosess innenfor snaufjellsområder og områder i overgangssonen mot snaufjell. Særlig gjelder dette for områder som grenser til villreinens leveområder hvor særskilte hensyn skal ivaretas».*

Administrasjonen står fortsatt ved denne vurderingen.

#### Kommentar til søkers epost av 20.04.2026:

Når det gjelder forslag til vilkår om at vegetasjonen som fjernes der tilbygget plasseres flyttes til en annen del av tomta, hvor det i dag er gress, vurderer kommunen som usikker om er gjennomførbart på en god måte. Det vil ta lang tid å få reetablert en slik naturtype og det er noe usikkert hvor mye fagkunnskap det finnes på dette i Norge. Tiltaket vil også kunne bli ganske kostbart.

Naturtypen «kalkfattig og intermediaær fjellhei, leside og tundra» er vurdert som nær truet. Tilbygget vil utgjøre en ulempe for naturtypen, men det ikke vurdert å være av vesentlig karakter ut fra det tiltaket som omsøkes. Administrasjonen innstiller på avslag og gjør derfor ingen ytterligere vurdering her, men dersom utvalget vedtar å innvilge dispensasjonen må vedtaket inneholde en vurdering knyttet til dette.

#### Ny behandling i utvalget

Saken legges frem for utvalget for ny behandling. For et dispensasjonsvedtak etter pbl. § 19 2, er det et grunnleggende krav til begrunnelse at det fremgår at hvert av lovens kumulative vilkår er vurdert og hvilke konklusjoner vurderingene munner ut i. Det må også begrunnes hvorfor en ikke følger rådmannens anbefaling.

Det er viktig at utvalget ser hen til settestatsforvalter sine punkter om hva som må vurderes nærmere i kommunens nye behandling av saken, spesielt dersom søknaden skal innvilges. Dersom det ikke gjøres er det stor sannsynlighet for at vedtaket igjen vil oppheves ved en ny klage.