



55/348/0/0 Rivning/bygging fritidsbolig, Fjellvegen 78 Haugastøl - Ny dispensasjonsbehandling etter klageavgjørelse hos settestatsforvalter

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/26	Utvalg for plan og utvikling	12.02.2026
21/26	Kommunestyre	19.02.2026

Rådmannens innstilling

Søknaden om dispensasjon fra plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av ny hytte på eiendommen 55/348 som erstatning for planlagt riving av hytte og anneks, blir avslått med hjemmel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Begrunnelsen er at en dispensasjon fra plankravet for oppføring av planlagt hytte i dette området, vil være en vesentlig tilsidesetting av formålet med bestemmelsen. Det er heller ikke er funnet at fordelene med en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Jf. vurderingen som er gjort av søknaden.

Det må legges avgjørende vekt på uttale fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 31.1.2025 om at en dispensasjon vil være i konflikt med nasjonale og regionale interesser primært knyttet til hensynet til villrein, men og ut fra hensynet til landskapet. Det må og legges vekt på villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell si fråsegn ved brev av 30.1.2025, og deres påpeking av hensyn som må veies opp mot villreininteressene. Fordelene med en dispensasjon er av generell og privat art, og disse fordelene ikke funne å være vesentlig større enn disse ulempene. Vilklårene for at kommunen ev. kan gjøre at vedtak om dispensasjon er dermed ikke til stede.

For ytterligere begrunnelse vises det til vedlegg nr. 15 «55/348 - Søknad om dispensasjon fra plankrav. Riving av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte. Haugastøl».

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 19/2026 i møte den 12.02.2026

Behandling

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H):

Søknaden om dispensasjon fra plankravet i planbestemmesle 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av ny hytte på eiendommen 55/348 som erstatning for planlagt riving av hytte og anneks, innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Utvalget legger avgjørende vekt på at tiltaket:

- ikke øker overnattingskapasiteten
- ikke etablerer nye boenheter, anneks eller selvstendig bruk
- ikke medfører økt ferdsel inn i villreinområder sammenlignet med dagens situasjon

Etter en samlet vurdering finner utvalget at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Eventuell klage skal behandles som juridisk klagesak, i tråd med ansvarsdelingen mellom fagavdelingene hos Statsforvalteren.

Begrunnelse for vedtak:

Tiltaket gjelder riving av hytte og anneks og oppføring av ny hytte som erstatning. Det søkes dispensasjon fra plankrav fordi bygging i området Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen er vurdert av Statsforvalter som et område som kommer i konflikt med unntak fra plankrav; kriterier i 1.2 e). Strekpunkt 6 viser til at utbyggingen ikke skal plasseres i «område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold».

Siden tiltaket er en erstatning av eksisterende bebyggelse vil det få begrenset innvirkning på friluftsjnteresser, snaufjell og naturmangfold.

I bygging i snaufjellområder er det viktig at man ser på hva utbygging vil ha å si for inngrep i urørt natur, påvirkning på landskap og om tiltaket kommer i konflikt med bruk av området for allmennheten.

Bygget er plassert der eksisterende hytte er plassert. Tiltaket får ikke ny adkomst. Dette betyr at inngrepene på tomta blir redusert til et minimum. Med unntak av en liten skjæring i bakkant av hytta vil kun den delen som allerede er berørt berøres.

Det er gjort en grundig vurdering av plassering av bygget i forhold til bevaring av natur og landskap.

Nytt avløpsanlegg er lagt i eksisterende gresskledd fylling, der eksisterende avløp ligger.

Dette er grunnen til at hytta ikke er trukket lenger fram på tomta.

Kollen bak hytta demper høyden på bygget, det samme gjør vegetasjonen rundt. (Hytta ligger midt i byggeområde med tilsvarende hytter og lavere i terrenget enn f.eks nabohytta i nordvest.

Vi kan ikke se at det er registrert vernede eller truede arter i området. Det er ikke registrert boreal hei. Dessuten er bygget plassert der det allerede er gjort inngrep.

Tiltaket er økt med 27m² BYA . Sengekapasiteten i forhold til eksisterende hytte og annekser er ikke økt. Det er hems også i eksisterende hytte.

Høyden på hemsene er redusert i de siste innsende tegninger.

Reduksjon av møne og gesimshøyde gjør at bygget fremstår som mer dempet.

Villreinnemdas uttalelse bør jo ha avgjørende vekt: "I denne saka kan vi ikkje sjå at tiltaket vil føre til ei ytterlegare påverknad på villreinen i form av ferdsel inn i villreinområdet, enn det som er dagens situasjon. Vi legg til grunn i tilrådinga at ny hytte ikkje får auka kapasitet.»

Siden bygget ligger midt inne i hytteområde vurderer vi at lysforurensning fra vindusflater vil være av en svært liten betydning i forhold til dagens situasjon og understreker at utelys som står på hele døgnet, hele året har en betydning for lysforurensning i slik områder. Det legges vilkår om at utelys begrenses til et minimum, i tråd med kravene i forslag til ny KPA.

Oppføring av planlagt erstatnings-hytte i dette området, som ikke gir økt sengekapasitet, vil etter vår vurdering ikke være en vesentlig tilsidesette av formålet med bestemmelsen. Siden det er gjort grundige vurderinger rundt kapasitet, plassering og inngrep vurderer vi at ulempene er små. Vi konkluderer derfor med at fordelene med reduksjon fra to til 1 bygg samt miljøperspektivet i bedre isolert hytte og nytt avløpsanlegg er vesentlig større enn ulempene.

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 (2H Hallingstad, Tørrisplass. 1Frp Kristiansen).

Rådmannens innstilling

Hol Bygdeliste (1/1)

Senterpartiet (1/1)

Sosialistisk Venstreparti (1/1)

Uavhengig (1/1)

Annbjørg Næsse

Forslag fra H

Høyre (3/3)

Knut Erik Hallingstad (H) fremmet mindretallsanke:

Hol Høyre ber om at vedtak i sak om dispensasjon fra plankrav for eiendom gnr. 55 bnr. 348 (Fjellvegen) løftes til behandling i kommunestyret.

Etter vårt syn reiser saken prinsipielle spørsmål om praktisering av plankravet i kommuneplanens arealdel § 1.1, særlig i tilfeller der tiltaket gjelder erstatning av eksisterende bebyggelse uten økning i antall boenheter, overnattingskapasitet eller ferdsel. Tiltaket innebærer rivning av eksisterende hytte og anneks og oppføring av én ny hytte på samme plassering, uten ny adkomst og med begrensede terrenginngrep. Det er lagt avgjørende vekt på at tiltaket ikke medfører økt ferdsel inn i villreinområder, noe som også

er bekreftet i uttalelse fra Villreinnemnda.

Etter en samlet vurdering mener vi at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Saken bør derfor behandles av kommunestyret for å sikre en prinsipiell og konsistent avklaring av hvordan plankravet skal praktiseres i tilsvarende erstatningssaker i etablerte hytteområder.

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad

Vedtak

Søknaden om dispensasjon fra plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av ny hytte på eiendommen 55/348 som erstatning for planlagt riving av hytte og anneks, blir avslått med hjemmel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Begrunnelsen er at en dispensasjon fra plankravet for oppføring av planlagt hytte i dette området, vil være en vesentlig tilsidesetting av formålet med bestemmelsen. Det er heller ikke er funnet at fordelene med en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Jf. vurderingen som er gjort av søknaden.

Det må legges avgjørende vekt på uttale fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 31.1.2025 om at en dispensasjon vil være i konflikt med nasjonale og regionale interesser primært knyttet til hensynet til villrein, men og ut fra hensynet til landskapet. Det må og legges vekt på villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell si fråsegn ved brev av 30.1.2025, og deres påpeking av hensyn som må veies opp mot villreininteressene. Fordelene med en dispensasjon er av generell og privat art, og disse fordelene ikke funne å være vesentlig større enn disse ulempene. Villkårene for at kommunen ev. kan gjøre at vedtak om dispensasjon er dermed ikke til stede.

For ytterligere begrunnelse vises det til vedlegg nr. 15 «55/348 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Riving av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte. Haugastøl».

Kommunestyre har behandla sak 21/2026 i møte den 19.02.2026

Behandling

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad

Knut Erik Hallingstad (Høyre) fremmet følgende forslag:

Søknaden om dispensasjon fra plankravet i planbestemmesle1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av ny hytte på eiendommen 55/348 som erstatning for planlagt riving av hytte og anneks, innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Utvalget legger avgjørende vekt på at tiltaket:

- ikke øker overnattingskapasiteten
- ikke etablerer nye boenheter, anneks eller selvstendig bruk
- ikke medfører økt ferdsel inn i villreinområder sammenlignet med dagens situasjon.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Eventuell klage skal behandles som juridisk klagesak, i tråd med ansvarsdelingen mellom fagavdelingene hos Statsforvalteren.

Begrunnelse for vedtak:

Tiltaket gjelder rivning av hytte og anneks og oppføring av ny hytte som erstatning.

Det søkes dispensasjon fra plankrav fordi bygging i området Ustaoset, Haugastøl og

Verpestølen er vurdert av Statsforvalter som et område som kommer i konflikt med unntak fra plankrav; 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».

Siden tiltaket er en erstatning av eksisterende bebyggelse vil det få begrenset innvirkning på friluftsjnteresser, snaufjell og naturmangfold.

I bygging i snaufjellområder er det viktig at man ser på hva utbygging vil ha å si for inngrep i urørt natur, påvirkning på landskap og om tiltaket kommer i konflikt med bruk av området for allmennheten.

Bygget er plassert der eksisterende hytte er plassert. Tiltaket får ikke ny adkomst. Dette betyr at inngrepene på tomta blir redusert til et minimum. Med unntak av en liten skjæring i bakkant av hytta vil kun den delen som allerede er berørt berøres.

Det er gjort en grundig vurdering av plassering av bygget i forhold til bevaring av natur og landskap.

Nytt avløpsanlegg er lagt i eksisterende gresskledd fylling, der eksisterende avløp ligger.

Dette er grunnen til at hytta ikke er trukket lenger fram på tomta.

Kollen bak hytta demper høyden på bygget, det samme gjør vegetasjonen rundt. (Hytta ligger midt i byggeområde med tilsvarende hytter og lavere i terrenget enn f.eks nabohytta i nordvest.

Vi kan ikke se at det er registrert vernede eller truede arter i området. Det er ikke registrert boreal hei. Dessuten er bygget plassert der det allerede er gjort inngrep.

Tiltaket er økt med 27m² BYA . Sengekapasiteten i forhold til eksisterende hytte og anneks er ikke økt. Det er hems også i eksisterende hytte.

Høyden på hems er redusert i de siste innsende tegninger.

Reduksjon av møne og gesimshøyde gjør at bygget fremstår som mer dempet.

Villreinnemdas uttalelse bør jo ha avgjørende vekt: "I denne saka kan vi ikkje sjå at tiltaket vil føre til ei ytterlegare påverknad på villreinen i form av ferdsel inn i villreinområdet, enn det som er dagens situasjon.

Vi legg til grunn i tilrådinga at ny hytte "ikkje får auka kapasitet"

Siden bygget ligger midt inne i hytteområde vurderer vi at lysforurensning fra vindusflater vil være av en svært liten betydning i forhold til dagens situasjon og understreker at utelys som står på hele døgnet, hele året har en betydning for lysforurensning i slik områder.

Det legges vilkår om at utelys begrenses til et minimum, i tråd med kravene i forslag til ny KPA.

Oppføring av planlagt erstatnings-hytte i dette området, som ikke gir økt sengekapasitet, vil etter vår vurdering ikke være en vesentlig tilsidesette av formålet med bestemmelsen. Siden det er gjort grundige vurderinger rundt kapasitet, plassering og inngrep vurderer vi at ulempene er små.

Vi konkluderer derfor med at fordelene med reduksjon fra to til 1 bygg samt miljøperspektivet i bedre isolert hytte og nytt avløpsanlegg er vesentlig større enn ulempene.

Votering:

Forslag fra H ble vedtatt med 13 mot 8 stemmer.

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling

Senterpartiet (5/5)

Sosialistisk Venstreparti (2/2)

Venstre (1/1)

Forslag fra H

Arbeiderpartiet (3/3)

Fremskrittspartiet (1/1)

Hol Bygdeliste (2/2)

Høyre (7/7)

Vedtak

Søknaden om dispensasjon fra plankravet i planbestemmesle 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av ny hytte på eiendommen 55/348 som erstatning for planlagt riving av hytte og anneks, innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Utvalget legger avgjørende vekt på at tiltaket:

- ikke øker overnattingskapasiteten
- ikke etablerer nye boenheter, anneks eller selvstendig bruk
- ikke medfører økt ferdsel inn i villreinområder sammenlignet med dagens situasjon.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Eventuell klage skal behandles som juridisk klagesak, i tråd med ansvarsdelingen mellom fagavdelingene hos Statsforvalteren.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan.pdf
- 3 Opphavleg søknad: Plan, snitt og fasade
- 4 Fråsegn frå villreinnemnda
- 5 Fråsegn frå statsforvaltaren
- 6 Oversiktskart
- 7 Revidert plan, snitt og fasade
- 8 55 348 KomTek 1
- 9 55 348 KomTek 2
- 10 55 348 KomTek 3
- 11 Fullstendig saksprotokoll 55/348 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Riving av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte. Haugastøl
- 12 Fullstendig saksprotokoll 55/348 - Klage på vedtak gjort av utval for plan og utvikling. Dispensasjon frå plankrav. Riving av hytte og anneks og oppføring av ny hytte. Haugastøl
- 13 Klageavgjørelse - Riving av hytte og anneks - Oppføring av ny hytte - Gbnr. 55_348 i Hol kommune.pdf
- 14 1638 A20-1A Skår red høyde.pdf
- 15 55/348 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Riving av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte. Haugastøl

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 03.04.2025, sak 38/25.

Vedtaket lyder i korte trekk slik:

«Søknad om dispensasjon fra plankrav for rivning av hytte og anneks, og oppføring av ny hytte innvilges. [...] ... Tiltaket ligger med god avstand til hensynsone H560-Bevaring naturmiljø/Randsone for villrein og det ligger flere fritidsboliger mellom tiltaket og nevnte hensynsone. Tiltaket vil ikke flytte grensen for menneskeskapte terrenginngrep nærmere den registrerte randsonen for villrein. [...] Vi konkluderer utfra 27/2025 i kommunestyremøte den 20.03.2025 at det vil være et mer formålstjenlig virkemiddel å styre allmenn ferdsel ved å legge om merkede stier og løypetraseer utenfor konfliktområdene, fremfor å stanse en videre utbygging som ellers vil føre i samsvar med arealdisponering i KPA 2014-2025 [...] ... Tiltaket må kunne regnes som en fortetning i eksisterende byggeområde. Tiltaket får nytt avløpsanlegg [...] Ved å innvilge en dispensasjon fra plankravet vil omsøkt fritidsbolig kunne bygges ihht formålet i arealplankartet til KPA2014-2025, og samtidig bidra med å opprettholde sysselsettingen i kommunen både på kort og på lang sikt. [...] Erstatning av eldre hytte med ny hytte som tilfredsstiller kravene til isolasjon i Tek17 vil være samfunnsnyttig med tanke på energi og miljø.»

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS) i brev av 22.04.2025.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen 12.06.2025, men tok den ikke til følge.

Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Innlandet, som oppnevnt settestatsforvalter i saken.

Deres oppsummering og konklusjon lyder som følger:

Statsforvalteren vurderer at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet, iht. fvl. §§ 24 og 25. Det er ikke gjort en fullstendig vurdering av relevante momenter som har betydning for om dispensasjon kan gis. Slik saken er opplyst ligger den ikke til rette for at vi fatter en realitetsavgjørelse. Det er flere forhold som må drøftes nærmere av kommunen som

førsteinstans. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling etter pbl. § 19-2 første og andre ledd.

Videre vises det til:

I planutvalgets vedtak er disse forholdene i liten grad drøftet. Vurderingene synes ikke å ta utgangspunkt i det som problematiseres i saksframlegget. Når politiske utvalg går imot innstillingen og fatter et annet vedtak, har utvalget selv ansvar for å begrunne vedtaket iht. forvaltningslovens krav. Slik Statsforvalteren vurderer det, er dispensasjonsvedtaket generelt begrunnet med hensynet til fortetting, samsvar med arealformål og at det ikke bygges nærmere villreinområdet enn eksisterende bygg. Kommunen ser det som mer formålstjenlig å heller styre ferdsel ved å legge om stier, enn å stanse videre utbygging. Kommunen viser også til at hytta oppnår bedre energi- og miljøkrav enn dagens og bidrar til å opprettholde sysselsettingen og turistnæringen.

Vurderingene er etter vårt syn ikke tilstrekkelige for å fastslå at vilkårene for dispensasjon fra plankravet er til stede. Etter Statsforvalterens vurdering er det ikke gitt en holdbar begrunnelse for dispensasjonen, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25. Sentrale momenter er utelatt og andre har ikke blitt vurdert i tilstrekkelig grad. Videre har det ikke betydning at det jobbes med stiplan og omlegging av ferdsel. Tilstanden for villreinen er allerede dårlig med den eksisterende belastningen og situasjonen må forbedres, jf. kvalitetsnormen (2022). Eventuell framtidig kanalisering av ferdsel gir ikke grunn til å åpne for ytterligere press på villreinområdet nå.

Søker har i ettertid vist til at de kan gå ned på mønehøyden på bygget, fra 5,5 meter til 5,3 meter, samt endre takvinkel for lavere gesimshøyde. Dette vurderes å ikke endre saken i nevneverdig grad. Slik kommunen ser det er det størrelsen på fritidsboligen som er ankerpunktet.

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 friluftssinteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Kommunen vurderer at en ny fritidsbolig på gbnr. 55/348 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 38/25 i møte den 03.04.2025.

Begrunnelsen for rådmannens innstilling i saken kan finnes saksfremlegget som er vedlagt (vedlegg nr. 15). Rådmannen har ikke endret sin vurdering av saken.

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.