



**55/238/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen, Haugastøl - Klage fra Statsforvalter**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

**Rådmannens innstilling**

Saken legges frem uten innstilling

**Saken avgjøres av**

Kommunestyret dersom klagen tas til følge.

Settestatsforvalter dersom klagen ikke tas til følge.

**Vedlegg**

Vedlegg

- 1 A01 situasjonsplan rev A
- 2 A31 fasade sør rev A
- 3 A32 fasade øst rev A
- 4 A33 fasade nord rev A
- 5 A34 fasade vest rev A
- 6 A04 perspektiv fra luften
- 7 A05 perspektiv fra øst
- 8 A03 situasjonsoppriss rev A
- 9 B01 SØKNAD OM UNNTAK ELLER DISPENSASJON

- 10 55/238 - Avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av hytte på ubygd fritidseigedom. Haugastøl
- 11 240820 KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG DISPENSASJON.pdf
- 12 Fullstendig saksprotokoll 55/238 - Klage på delegert vedtak. Avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av hytte på ubygd fritidseigedom. Haugastøl
- 13 Statsforvalterens vedtak - Hol - 55\_238 - Haugastøl - klage vedr oppføring av hytte på fritidsei.pdf
- 14 Fullstendig saksprotokoll 55/238/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen, Haugastøl - Vurdering av vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35
- 15 Til uttale - ny behandling av søknad om dispensasjon - gbnr. 55\_238 - Fjellvegen - fritidsbustad.pdf
- 16 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 55\_238 - Haugastøl - Oppføring av hytte - Politisk behandling av omgjøring - Varsel om ny behandling av sak og anledning til å komme med uttalelse - uttalelse til kulturminnehensyn.pdf
- 17 Hol - Uttalelse til varsel om ny behandling - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny hytte v.pdf
- 18 Fullstendig saksprotokoll 55/238/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen, Haugastøl - Fremleggelse av sak vedr. omgjøring av delegert vedtak
- 19 55/238/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen, Haugastøl - Melding om vedtak.
- 20 Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av en ny hytte ved Haugastøl - Fjellvegen - .pdf
- 21 55/238/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen, Haugastøl - Orientering om klage og beslutning om utsatt iverksetting
- 22 260420 tilsvar til klage.pdf
- 23 55/238/0/0 Tilsvar til klage fra Statsforvalteren

### **Saksopplysninger**

Hol kommune avlo søknad om dispensasjon i vedtak med saksnummer 485/24 den 01.07.2024. Tiltakshaver påklaget vedtaket 08.07.2024, men supplerende klage datert 21.08.2024.

Utvalg for plan og utvikling og kommunestyret tok ikke klage til følge og saken ble oversendt Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Klageinstansen fattet følgende vedtak av 25.02.2025:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 1. juli 2024 i sak 485/24. Klagen har ikke ført frem.

### Omgjøring

I kommunestyremøte 20.03.2025 ble det fattet følgende vedtak i sak RS 15/25:

#### **Vedtak**

*Referatsak 15/25 tas til orientering med merknad fra Henning Solhaug om at Hol Høyre og Hol Frp ønsker saken til behandling i neste kommunestyremøte.*

Administrasjonen var deretter i dialog med juridisk avdeling hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus knyttet til hvordan en slik begjæring skulle håndteres, da vedtaket er stadfestet av Statsforvalteren som klageinstans. Administrasjonen ønsket å få veiledning knyttet til muligheten underinstansen har til å omgjøre et vedtak som overinstansen har stadfestet som klageinstans. Forvaltningsloven har ingen bestemmelser om dette.

Det vurderes at der Statsforvalteren som klageinstans (overinstans) stadfester kommunens (underinstansen) vedtak, vil det fortsatt måtte regnes som underinstansen vedtak. Det vil derfor være mulig for underinstansen å omgjøre sitt vedtak etter reglene i forvaltningsloven. Dersom overinstansen hadde truffet et nytt vedtak som tar selvstendig stilling til saken og kommer i istedenfor underinstansens vedtak, kan man si at det ikke foreligger noe vedtak fra underinstansen som underinstansen kan omgjøre.

I denne saken har Statsforvalteren gjennom en klagebehandling stadfestet kommunens vedtak, og dermed er vedtaket fortsatt å regne som kommunens/underinstansens vedtak, som det vil være mulig for kommunen å omgjøre etter reglene i forvaltningsloven.

Statsforvalterens konklusjon i sin veiledning ovenfor kommunen er at kommunestyret selv må vurdere om det har adgang til å omgjøre vedtaket i lys av det overnevnte, herunder om

«det er tale om en mer løpende regulering og det nå foreligger andre forhold». Videre må kommunestyret vurdere om vilkårene for omgjøring er til stede, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd.

Ut fra dette ble begjæringen fremsatt i møte 20.03.2025 (og 04.04) tolket som en begjæring etter kommuneloven § 11-3 om at det skal legges frem en sak som tar for seg om vilkårene for omgjøring er til stede eller ikke.

Administrasjonen la derfor frem en sak til kommunestyret. Saken ble først behandlet i kommunestyret 23.05.2025, men ble utsatt med følgende begrunnelse: Sak 55/25 utsettes til etter at Settestatsforvalter har behandlet tidligere saker som Statsforvalter har påklaget.

Saken ble satt opp igjen på saklista i kommunestyremøte 24.10.2025. Administrasjonens innstilling var at selv om vilkårene for omgjøring kunne være til stedet, så burde ikke kommunestyret benytte seg av omgjøringsadgangen. Det er flere hensyn som taler mot omgjøring og det finnes ingen sterke allmenne interesser som tilsier at vedtaket bør endres. Administrasjonen kom frem til at vilkårene for omgjøring under tvil kunne sies å være oppfylt.

Kommunestyret fattet følgende vedtak i sak 124/25:

**Vedtak**

*Kommunestyret i Hol viser til plan- og bygningsloven § 11-6 og forvaltningsloven § 35, samt Statsforvalterens juridiske avklaring av 1. april 2025. Kommunestyret vurderer at vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a) er oppfylt i sak 55/238 Det foreligger nye opplysninger og endret praksis i behandlingen av plankrav og tolkningen av kommuneplanens punkt 1.2 e, som ikke er politisk forankret. Kommunestyret finner at saken gjelder løpende arealforvaltning, og at kommunen har rett og plikt til å foreta en ny vurdering når praksis er endret uten politisk vedtak. Det legges til grunn at tiltakene gjelder etablerte hytteområder med eksisterende infrastruktur, og at en ny vurdering ikke vil stride mot hensynet til villrein eller naturmangfold. Kommunestyret beslutter derfor å ta saken opp til ny behandling. Administrasjonen bes forberede ny saksframstilling og varsle berørte parter før endelig behandling.*

Saken ble lagt frem for kommunestyret 20.03.2026 og dispensasjon ble innvilget med følgende vedtak:

### **Vedtak**

*1. Omgjøring etter forvaltningsloven § 35 Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 beslutter kommunestyret å ta saken opp til ny behandling. Kommunestyret legger til grunn at tidligere vedtak bygger på en praksis hvor tiltak i etablerte fritidsområder er blitt behandlet som dispensasjonssaker uten tilstrekkelig vurdering av kommuneplanens rettsvirkning og unntaksbestemmelsene i § 1.2 e. Dette gir grunnlag for ny vurdering.*

### *2. Realitetsbehandling av tiltaket*

*Kommunestyret legger til grunn at eiendommen ligger innenfor område avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel 2014–2025. Tiltaket gjelder oppføring av en mindre fritidsbolig (mikrohytte) på allerede avsatt byggeområde.*

### *3. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2*

*Kommunestyret finner etter en samlet vurdering at: -hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt -fordelene ved tiltaket er større enn ulempene Det legges særlig vekt på: Tiltaket gjelder en mindre fritidsbolig med begrenset areal og kapasitet, og representerer ikke en vesentlig økning i belastning sammenlignet med det som er forutsatt i kommuneplanens arealformål. Eiendommen ligger i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse med etablert infrastruktur, og tiltaket innebærer ikke inngrep i nye eller uberørte områder. Kommunestyret legger til grunn at eventuell påvirkning på villrein først og fremst er knyttet til samlet ferdsel i området, og ikke til enkeltstående tiltak av denne karakter. Dette håndteres gjennom overordnet planarbeid, herunder revisjon av kommuneplanens arealdel og sti- og løypeplan. Kommunestyret legger videre til grunn at vurderingen av naturmangfold og sårbarhet må være konkret og stedsspesifikk, jf. departementets veileder H-2481-B kapittel 4.4.6, og ikke baseres på generelle klassifiseringer alene. Det kan ikke legges til grunn at en ubebygde tomt innenfor etablert og avsatt byggeområde automatisk skal anses som sårbar natur i planbestemmelsens forstand. Kommunestyret legger også vekt på at området er planavklart til fritidsformål, og at tiltaket dermed er i tråd med hovedformålet i kommuneplanen.*

#### 4. Vedtak

*Kommunestyret gir dispensasjon fra plankravet etter plan- og bygningsloven § 19-2 og tillater omsøkt tiltak. Det settes vilkår om at: tiltaket gjennomføres i samsvar med innsendt søknad -byggets størrelse og utforming opprettholdes som omsøkt (mikrohytte med begrenset areal og kapasitet)*

#### 5. Prinsipiell presisering

*Kommunestyret legger til grunn at utvikling i etablerte fritidsområder på Ustaoset og Haugastøl skal skje innenfor avsatte byggeområder, og vurderes konkret ut fra faktisk påvirkning, kapasitet og planens rettsvirkning.*

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus påklagde vedtaket 14.04.2026.

Konklusjonen gjengis her:

*Med hjemmel i forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd, klager vi på Hol kommune sitt vedtak av 19. mars 2026, sak 37/26, hvor søknad om dispensasjon for oppføring av en ny hytte med uthus er innvilget ved gbnr. 55/238. Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer om forvaltning av arealer på snaufjellet, samt målet om å bedre tilstanden for villreinen i Nordfjella. Slik vi vurderer saken vil hensynet bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt, og vi kan ikke se at det fremkommer relevante fordeler som veier klart tyngre enn de ulempene som en dispensasjon vil innebære for de offentlige hensyn som plankravet skal ivareta. Vi ber derfor om at vedtaket blir omgjort.*

*Dersom klagen ikke blir tatt til følge, ber vi om at vedtaket og eventuelle nye opplysninger i saken blir oversendt Statsforvalteren for videre ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Departementet vil da oppnevne en settestatsforvalter for behandling av klagesaken.*

Administrasjonen har oversendt klagen til søker/tiltakshaver for å kunne komme med tilsvaret til klagen. Tilsvaret er vedlagt. Administrasjonen besluttet å gi vedtaket oppsettende virkning etter forvaltningslovens § 42. Beslutningen er vedlagt. Beslutningen har konsekvens for klageinstansens saksbehandlingstid som reduseres fra 12 til 6 uker.

## **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 friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold».

## **Miljøkonsekvenser**

Se under vurdering.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant.

## **Vurdering**

Klagen er mottatt innen fristen og skal etter forvaltningsloven §§ 28 og 29 behandles. Administrasjonen viser til vurderingen som er gjort i saksfremlegget til sak 37/26 og innstilling til vedtak.

Klima- og miljøvern avdelingen hos Statsforvalteren viser i klagen til at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer knyttet til forvaltning av arealer på snaufjellet, der de mener det må tas spesielle hensyn med bakgrunn i den dårlige statusen for villreinen i Nordfjella. Slik de vurderer saken vil hensynet bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt, og de kan ikke se at det fremkommer relevante fordeler som veier klart tyngre enn de ulempene som en dispensasjon vil innebære for de offentlige hensyn som plankravet skal ivareta. De ber derfor om at vedtaket blir omgjort.

Administrasjonen vurderer at tilbygget innebærer en reell risiko for økt bruk og trafikk inn i villreinområder, som igjen skaper forstyrrelser for villreinen. Eiendommen grenser til nasjonalt villreinområde, slik at administrasjonen – i tråd med høringsinstansenes uttalelser

ved første behandling av saken – vurderer at det er påregnelig at en ny fritidsbolig vil medføre slik økt trafikk, som da kan være med på den negative utviklingen som med eksisterende kunnskapsgrunnlag ikke er tilstrekkelig utredet. Eiendommen ligger også ca. 1080 meter over havet.

Administrasjonen vurderer at villreinhensyn utvilsomt er av nasjonal og regional interesse, og viser til Stortingsmeldingen om villrein – der det er et mål om å forbedre, og ikke forverre situasjonen for villrein innen 2030. Administrasjonen vurderer at kvalitetsnormen fra 2022, regional plan for Nordfjella fra 2014 og Stortingsmeldingen om villrein (Meld. St. 18 (2023 2024 – Ein forbetra tilstand for villrein), samt statlige og regionale føringer som er tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over skoggrensen og i overgangssonen mot snaufjellet, i mange saker vil tilsi at det er behov for å utarbeide en reguleringsplan for å få et godt nok kunnskapsgrunnlag. Selv om et tiltak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samlede virkningen over tid kunne føre til en uheldig og utilsiktet belastning. Gjennom enkeltvise dispensasjoner er det utfordrende å holde oversikt.

Administrasjonen mener likevel at det er kommunestyret som er nærmest til å vurdere anførslene i klagen opp mot deres begrunnelse og vedtak. Administrasjonens vurdering av saken er at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er til stede. Det vises videre til vurderingen i saksfremlegget/innstillingen i sak 37/26. Rådmannen har derfor ingen ny innstilling i saken. Dersom utvalget ikke ønsker å ta klagen til følge, bør det gjøres en nærmere vurdering av klagers anførsler og hvorfor disse ikke skal tas til følge.

#### Alternative vedtak:

Dersom kommunestyret vurderer at klagen ikke skal tas til følge, er forslag til vedtak følgende:

*Kommunestyret kan ikke se at det i klage datert 14.04.2026 kommer frem nye opplysninger eller er begått saksbehandlingsfeil som skulle tilsi at vedtaket datert 20.03.2026 helt eller delvis skal omgjøres. Saken sendes til Statsforvalteren for videre ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for oppnevning av settestatsforvalter for behandling av klagesaken.*

I tillegg bær vedtaket begrunnes ytterligere opp mot klagers anførsler.

Dersom kommunestyret mener at klagen skal tas til følge, er forslag til vedtak følgende:

*Klagen tas til følge og vedtaket oppheves etter forvaltningsloven § 33 andre ledd. Vedtak av 20.03.2026 med saksnummer 37/26 anses å være ugyldig. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.*