



55/230/0/0 Tilbygg, Søterotvegen 3, 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 Fullstendig saksprotokoll 55/230/0/0 Tilbygg, Søterotvegen 3, Haugastøl -
Vurdering av vilkårene for omgjøring etter forvaltningsloven § 35
- 2 Søknad om dispensasjon fra plankravet
- 3 1100-Ny Situasjonsplan
- 4 1000-Eksisterende situasjonsplan
- 5 3010-Fasader
- 6 3000-Ny Etasje 1
- 7 3020-Snitt
- 8 3020-Snitt1
- 9 2010-Eksisterende Fasader

- 10 2000-Eksisterende Etasje 1
- 11 55/230/0/0 Tilbygg, Søterotvegen 3, Haugastøl - Plankrav.
Dispensasjonsbehandling.
- 12 Xerox Scan 24092024095121.pdf
- 13 Fullstendig saksprotokoll 55/230/0/0 Tilbygg, Søterotvegen 3, Haugastøl - Klage på
avslag om dispensasjon fra plankrav
- 14 Vedtak i klagesak - Byggesak - Hol 55_230 - Søterotvegen 3 - Haugastøl - tilbygg til
fritidsboli.pdf
- 15 Hol - Uttalelse til varsel om ny behandling - Søknad om dispensasjon for oppføring
av et tilbygg.pdf
- 16 Til uttale - ny behandling av søknad om dispensasjon - gbnr. 55_230 - Søterotvegen
3 - Hol kommu.pdf
- 17 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 55_230 - Søterotvegen 3 - Haugastøl - Oppføring
av tilbygg - Uttalelse til varsel om ny behandling av sak.pdf
- 18 Vedr Tilbygg Søterotvegen.pdf
- 19 55/230/0/0 Tilleggsinformasjon
- 20 Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved
Haugastøl - g.pdf
- 21 55/230/0/0 Tilbygg, Søterotvegen 3, Haugastøl - Orientering om klage og
beslutning om utsatt iverksetting
- 22 55/230/0/0 Tilbakemelding
- 23 Tilsvar Hol kommune.pdf

Saksopplysninger

Hol kommune avsto søknad om dispensasjon den 05.09.2024:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad for oppføring av et tilbygg på 38m2 BYA til en eksisterende fritidsbolig på 110m2 BYA. Kommunen vurderer at det vil være en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak plankravet og nasjonale interesser, der virkningen for naturmangfold i et sårbart område bør avklares gjennom en reguleringsplanprosess. Kommunen kan ikke se at hensynene bak plankravet for mindre tiltak

i sårbare områder ikke eller i liten grad gjør seg gjeldende i saken, der fordelene ikke er klart større enn ulempene.»

Tiltakshaver påklaget vedtaket 24.09.2024. Utvalg for plan og utvikling tok ikke klage til følge og saken ble oversendt Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Klageinstansen fattet følgende vedtak av 19.03.2025:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 05.09.2024. Klagen har ikke ført frem. Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

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. I en epost fra Hanne Haatuft, Hol høyre, til ordfører fredag 4. april ble det i tillegg bedt om: Vi ber samtidig om at følgende referatsaker fra UPU sitt møte 3.4.25; RS 13/2025 og RS 14/2025 også settes på sakslista til kommunestyremøtet 10.4.25 for ny realitetsbehandling. På vegne av Hol Høyre og Hol FrP.

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.

Saken ble først behandlet i kommunestyret 23.05.2025, men ble utsatt med følgende begrunnelse:

Sak 56/25 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 125/25:

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 55/230 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.

Berørte parer ble varslet i brev av 02.01.2026. Av merknader kom det inn tilleggsinformasjon fra tiltakshaver og uttale fra Villreinnemda for Nordfjella, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Buskerud fylkeskommune.

Saken ble lagt frem for kommunestyret 20.03.2026 og dispensasjonen 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 rettsanvendelse som ikke er i samsvar med kommuneplanen (KPA 2014-2025 i Hol kommune) rettsvirkning etter pbl. §11-6, og gir derfor grunnlag for omgjøring etter forvaltningsloven §35 punkt a. Dette gir grunnlag for ny vurdering.

2. Innvilgelse av dispensasjon fra plankrav ihht PBL §19-2

Kommunestyret legger til grunn at eiendom Søterotvegen 3, gnr/bnr 55/230, på Haugastøl, ligger i et etablert og tilnærmet utbygd byggeområde avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel, KPA 2014-2025. Dispensasjon fra plankrav gis på bakgrunn av følgende vurderinger: Tiltaket er i henhold til Planbestemmelser og retningslinjer; punkt 1.2 Unntak fra Plankrav, punkt e) og 2.1, Fritidsboliger, i KPA 2014-2025 for Hol kommune.

Begrunnelse og vurdering etter PBL §19-2: Det omsøkte tiltaket er ifølge søknad tilbygg til hytte i etablert hyttefelt med godt utbygd infrastruktur som strøm og VA. Ferdsl til hytta innen det etablerte hyttefeltet er på opparbeidet sommervei og etablert sti- og løypenett, og det er ikke lagt til rette for ferdsel utenfor. Ferdsl utenfor areal avsatt til hyttefelt/byggeområdet for fritid er kanalisert på tilrettelagt sti- og løypenett for Hol kommune. Avstand fra byggeri til sti- og løyper er i henhold til retningslinjer for avstand til slik infrastruktur, slik det er stilt krav om i Hol kommunes Handlingsplan for Stier og Løyper. Tiltaket vurderes derfor ikke å være i konflikt med eller beliggende i områder med vesentlige friluftsjnteresser, sårbar natur eller i viktige områder for naturmangfold. Kommunestyret vurderer dermed at det ikke er ulemper forbundet med det omsøkte tiltaket.

Vurdering av tiltak for bedring av villreinens levevilkår:

Tiltak for å ivareta og forbedre levevilkår for villrein, så som tilgang til beiteområder, særlig vinterstid, ivaretas i den pågående revideringen av Kommuneplanens arealdel og Handlingsplan for Sti- og Løyper for Hol kommune. I det pågående arbeidet skal stier og løyper som anses som uheldig eller potensielt uheldig for villreinens bevegelse og trekk, vurderes tatt ut hele eller i deler av året. Kommunestyret vurderer det dithen at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene, og at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon fra plankrav innvilges ihht innsendt søknad.

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 38/26, hvor søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg på 38 m2 til en hytte ved Haugastøl er innvilget. 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 klagene 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

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) vist som fritidsbebyggelse. Det er et plankrav etter punkt 1.1 i kommuneplanens bestemmelser. I eksisterende byggeområder uten plan kan utbygging tillates så lenge det ikke er i konflikt med kriteriene i 1.2 bokstav e).

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

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 38/26 og innstilling til vedtak.

Klima- og miljøvernavdelingen 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 det 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 offentlig 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 ligger ca. 260 m i luftlinje fra villreinens område, 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. 1090 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 38/26. 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 38/26 anses å være ugyldig. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.