

**Tilsvar til klage fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus – 55/230,
Søterotvegen 3, Haugastøl**

Innledning

Det vises til brev fra Hol kommune av 17. april 2026 hvoretter tiltakshaver gis frist til 11. mai 2026 for å komme med tilsvar til Statsforvalterens klage. Herværende tilsvar er følgelig rettidig.

Mangler ved Statsforvalterens klage

Statsforvalterens klagegrunnlag

Statsforvalterens klage synes basert på følgende argumentasjon: a) at det er foreslått ny arealdel hvor relevante områder er foreslått endret fra byggeområder for fritidsbebyggelse til LNF-områder, og at bakgrunnen for endringen er strengere forvaltning med videre utbygging av hensyn til landskapet, friluftslivet og det tilgrensende villreinområdet og at kommunen bør være varsomme med å innvilge dispensasjoner før kommunen er ferdig med ny arealdel, b) at hytta er plassert over skoggrensen i et eksponert fjellandskap med kort vei inn til leveområdet til villreinen i Nordfjella, c) at kommunens vedtak ikke er tråd med statlige og regionale føringer, d) at utvidelser av hytter over tid på sikt kan bidra til økt bruk av fjellet og ferdsel inn i leveområdet til villreinen, og i forlengelsen av dette at det er størrelsen på hytta i form av areal og høyde som er med på å definere kapasiteten, ikke antall soverom i seg selv

Basert på ovenstående argumentasjon konkluderer Statsforvalteren slik:

«Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer om forvaltning av arealer på snauffjellet, 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».

Merknader til klagen

Tiltakshaver anfører at Statsforvalterens klage bygger på flere rettslige svakheter knyttet til rettsanvendelse, konkret vurdering og skjønnsutøvelse, og står i betydelig kontrast til den konkrete og lovnære vurderingen som er foretatt av kommunen. Kommunens vedtak viser en strukturert og eksplisitt anvendelse av vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2, basert på tiltakets faktiske karakter og virkning. I det følgende vil statsforvalterens argumentasjon kommenteres punkt for punkt.

- a) Ad gjeldende kontra fremtidig arealdel

Det foreligger en klar sammenblanding av gjeldende plan og fremtidig plan i Statsforvalterens klage. Det er arealdelen slik den foreligger som er bindende for kommunens vedtak, ikke hvordan denne kan komme til å se ut i fremtiden. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel fremgår av pbl. § 11-6. Bestemmelsens første ledd første punktum slår fast:

«Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.»

Kommuneplanens arealdel, slik den foreligger, er altså juridisk bindende ved kommunestyrets vedtak. Tiltakshaver bekjent foreligger det ikke en arealdel vedtatt ved kommunestyrets vedtak som har satt det aktuelle området som LNF-område. Statsforvalteren mener likevel at det er *«viktig å ha med seg dette i vurderingen»* - altså at kommunen arbeider med en ny arealdel. Denne forståelsen av plan- og bygningsloven hjemler ikke Statsforvalteren nærmere. Kommunen har korrekt har tatt utgangspunkt i *gjeldende* plan og har vurdert dispensasjon opp mot *gjeldende* plankrav.

Statsforvalteren har vurdert dispensasjonen opp mot hvordan Statsforvalteren ønsker at planen skal se ut i fremtiden.

b) Ad Statsforvalterens argumentasjon b) og d)

Statsforvalterens klage har klare mangler til konkretisering og individuelle vurderinger. Selv om Statsforvalteren selv påpeker at *«en sak kan ha liten virkning isolert sett»* (som for øvrig må tolkes som at Statsforvalteren mener at tiltaket i denne sak vil ha liten virkning isolert sett), vises det til at *«den samla virkningen av flere tiltak over tid føre til en uheldig belastning»*. For det første er det ikke i denne sak snakk om flere tiltak, men et begrenset tilbygg på en eksisterende hytte. Det har ikke forekommet mye utbygging i området slik at Statsforvalterens argumentasjon synes oppkonstruert heller enn reell. Det kommunen skal vurdere er om det skal gis dispensasjon for dette tiltaket isolert sett. Dersom det viser seg at Statsforvalterens bekymring om bit-for-bit-utbygging faktisk materialiserer seg vil dette klart nok være en velegnet problemstilling for kommunens arbeid med ny arealdel.

Videre er det ikke slik at kommunen er bundet av vedtaket som her fattes i fremtidige dispensasjonssaker: Når kommunen vurderer at virkningene av tiltak medfører en uheldig belastning vil dette være et legitimt moment å legge vekt på i den konkrete sak hvor dette materialiserer seg. Presedensvirkningen må derfor anses som begrenset. Når dette hensynet likevel gis betydelig vekt, fremstår det som overdrevet og lite treffende.

I denne sammenheng vises det for øvrig til at Statsforvalterens i egen fremstilling viser at det ikke er klaget på alle sammenlignbare saker. Forvaltningen er underlagt krav om likebehandling, og en selektiv klagepraksis svekker både rettssikkerheten og tilliten til saksbehandlingen. Etter tiltakshavers syn svekker det også Statsforvalterens egen presedensargumentasjon i denne sak: Statsforvalteren vektlegger presedensbetraktninger som støtter egen konklusjon, mens det Statsforvalteren som offentlig organ burde gjort er å opptre objektiv.

Statsforvalteren viser også til hensyn knyttet til villrein, men uten å underbygge dette med konkret dokumentasjon knyttet til det aktuelle tiltaket. Det henvises til nærhet til leveområde og generell samlet belastning, men det er ikke påvist at det omsøkte tilbygget i seg selv vil ha en effekt overhodet. Vurderingen fremstår som basert på generelle antakelser fremfor konkret kunnskap om tiltakets faktiske virkninger. Dette er problematisk i lys av forvaltningslovens krav til forsvarlig utredning, og innebærer at det faktiske grunnlaget for vurderingen er svakt.

Gjennom hele prosessen er det vist til at tiltaket ikke er ment å legge til rette for økt ferdsel. Det er ikke søkt om å bygge ytterligere soverom. Hele Statsforvalterens argumentasjon gjennom saken har vært at tiltaket vil kunne føre til økt ferdsel, og økt ferdsel er den eneste konkrete ulempen Statsforvalteren har kunnet vise til for villreinen. Når denne ulempen ikke er reell er det vanskelig å se hvordan Statsforvalteren kan mene at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Vurderingen etter plan og bygningsloven § 19-2

Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd begrenser kommunenes adgang til å gi dispensasjon. Bestemmelsen oppstiller to vilkår for at dispensasjon lovlig skal kunne gis:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det første vilkåret innebærer at det ikke kan gis dispensasjon dersom tiltaket innebærer en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynene bak den bestemmelse det søkes dispensasjon fra, eller fra lovens formålsbestemmelse. Med bestemmelse må her forstås både lovbestemmelse og bestemmelse til plan. Hensynene vil være ulike, alt avhengig av hvilken bestemmelse det dispenseres fra.

Når det gjelder den konkrete vurderingen av vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 er det vanskelig å få tak på Statsforvalterens konkrete argumentasjon. Statsforvalteren viser til en rekke momenter for så å konkludere med at *«slik vi vurderer saken vil hensynet bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt»*. Tiltakshaver ser ikke grunn til å gjengi argumentasjonene for hvorfor det menes at hensynet bak plankravet ikke er vesentlig tilsidesatt, men mener likevel at det kan være grunn til å oppklare den rettstilstanden rundt vurderingen.

I sak LA-2015-197645, som gjaldt dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, hadde Fylkesmannen opphevet kommunens dispensasjonsvedtak. Agder lagmannsrett uttaler her:

«Vesentlighetskravet innebærer at ikke enhver negativ innvirkning på/tilsidesettelse av hensyn som nevnt, er tilstrekkelig for at det kan anses å foreligge «vesentlig tilsidesettelse».

Den samlede bedømmelsen av de elementer som anses å representere en tilsidesettelse eller ha en negativ innvirkning på de relevante hensyn/interesser, må anses å ha et kvalifisert preg. (...) Ved vurderingen av om vesentlighetskriteriet er oppfylt, må bedømmelsen av det konkrete tiltaks innvirkning på de relevante hensyn skje med et visst fremtidsperspektiv for øye.»

I denne sak er det som kjent snakk om dispensasjon fra plankravet. Her vil det og fremst være en vurdering av lovens formålsbestemmelse fjerde ledd, og dens vektlegging av prosessregler, som vil være vurderingstema. Statsforvalteren nevner ikke vektlegging av prosessregler.

Videre fremgår følgende av forvaltningsloven § 34 annet ledd:

«Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret»

Det er vanskelig å se av Statsforvalterens klage at dette er gjort. At hensynet til det lokale selvstyret skal tillegges «stor vekt», innebærer logisk sett at andre hensyn må tillegges mindre vekt enn tidligere.

Endelig fremstår klagen som et forsøk på å styre arealutviklingen gjennom enkeltsaker, fremfor gjennom plan. Dersom det er ønskelig å etablere en strengere praksis i området, må dette skje gjennom vedtak av ny plan etter plan- og bygningslovens system. Dispensasjonssaker er ikke ment å fungere som et verktøy for å forskyve rettstilstanden på generelt grunnlag. Når Statsforvalteren i realiteten begrunner avslaget med behovet for en strengere fremtidig praksis, innebærer dette en systematisk feil bruk av dispensasjonsinstituttet.

Kommunen anmodes etter dette om ikke å ta klagen til følge.

Olav S Aase

tiltakshaver

