



52/362/0/0 Anneks, Ustaoset - 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 Søknadsskjema
- 2 A10-01 Situasjonsplan
- 3 A40-01 Fasader
- 4 52/362/0/0 Redegjørelse av arealbruk
- 5 Plan og Snitt av anneks. Revidert
- 6 Endra planløsning for hytta
- 7 Fråsegn frå villreinnemnda
- 8 Fråsegn frå statsforvaltaren
- 9 Oversiktskart
- 10 Klageavgjørelse - Anneks - Gbnr. 52_362 - Ustaoset - Hol kommune.pdf

- 11 52/362/0/0 Fritidsbolig, Ustaoset - Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel
- 12 1639 OMGJØRING AV EKSISTERENDE
- 13 Fullstendig saksprotokoll 52/362 - Klage på vedtak gjort av utval for plan og utvikling. Dispensasjon frå plankrav. Oppføring av anneks til hytte. Ustaoset
- 14 Fullstendig saksprotokoll 52/362 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av anneks til hytte. Ustaoset
- 15 Fullstendig saksprotokoll 52/362/0/0 Anneks, Ustaoset - Ny behandling etter klageavgjørelse fra settestatsforvalter
- 16 Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av anneks til en hytte ved Ustaoset - gbnr. .pdf
- 17 52/362/0/0 Anneks, Ustaoset - Orientering om klage og beslutning om utsatt iverksetting
- 18 52/362/0/0 Anneks, Ustaoset - Tilbakemelding
- 19 Hol - Uttalelse til justering av søknad - Oppføring av anneks til en hytte ved Ustaoset - gbnr. .pdf
- 20 52/362/0/0 Anneks, Ustaoset - Ønsker saken behandlet

Saksopplysninger

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, for å oppføre anneks på eiendommen 52/362. 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 39/25.

Vedtaket lyder i korte trekk slik:

Vi kan ikke se at tiltaket strider imot noen punkter i Kommuneplanen Arealdel for Hol 2014 2025 punkt 1.1, jr punkt 1.2 a fordi det ikke kommer i konflikt med pkt 1.2.e og 2.1. Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 er vår vurdering er at tiltaket er i tråd med unntak fra plankrav og ikke trenger dispensasjon fra dette. Rammetillatelse gis, Vi ber om at administrasjonen behandler søknad om dispensasjon fra slokkevann og søknad om igangsettingstillatelse kan sendes inn for behandling.

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: «Klagen tas delvis til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunens vedtak av 03.04.2025 (39/25). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1. Saken sendes tilbake for ny behandling av dispensasjon og rammesøknad. Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28».

Kommunestyret behandlet saken på nytt i møte 23.01.2026 og fattet følgende vedtak: *Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1, for oppføring av et anneks på 27,7 m2 på eiendommen 52/362. Tiltaket vil ikke være i strid med intensjonen i planen, siden det er gjort en grundig vurdering og tilpasninger av plassering og størrelse/utforming av bygget samt rivning av terrasse. Utvidelsen er begrenset, i tråd med liknede godkjent tiltak og fører ikke til økt sengekapasitet.*

Fullstendig saksprotokoll er vedlagt. Der fremkommer det ytterligere begrunnelse for vedtaket.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus påklagde vedtaket 13.02.2026. Deres konklusjon lyder som følger:

Med hjemmel i forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd, klager vi på Hol kommune sitt vedtak av 22. januar 2026, sak 8/26, hvor søknad om dispensasjon for oppføring av et anneks på 30 m2 til en hytte ved Ustaoset 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 klagen til søker/tiltakshaver for å kunne komme med tilsvarende svar til klagen. Det var en usikkerhet fra søker om Statsforvalter hadde fått oversendt/sett de nye tegningene. Kommunen oversendte derfor tegningene sammen med en redegjørelse fra søker til Statsforvalter for å høre om dette endrer deres syn på saken.

Den 29.05 kom de med svar på henvendelsen:

«Vi har klaget på vedtaket om å oppføre et nytt annekset på tomten med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet, hvor vi har vektlagt det tilgrensende villreinområdet spesielt.

Vi mener det er positivt at det er ønske om å se på muligheten for å gjøre tilpasninger for å bedre ivareta villreininteressene. Antall soverom på en hytte er med på å bestemme kapasiteten på en hytte og er slik sett viktig i denne vurderingen.

Endringen av romdisponeringen av hytta og annekset endrer likevel ikke vår vurdering av saken. Som vi har vektlagt i vår klage, så er det størrelsen og utformingen av hytta/annekset som er bestemmende. Om et rom gjøres om til vaskerom/bod på søknadstidspunktet, så kan det endres siden. Vi legger derfor ikke vekt på dette i stor grad med hensyn til vår klage på vedtaket».

Tiltakshaver ga etter dette tilbakemelding på at saken ønskes behandlet, uten ytterligere kommentarer.

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).

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 8/26 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 om forvaltning av arealer på snaufjell, samt målet om å bedre tilstanden for villreinen i Nordfjella. Slik de 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. 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. 1,7 km i luftlinje fra villreinens leveområde, 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. 1038 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 forbeta 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 kommunestyresak 8/26. 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 13.02.2026 kommer frem nye opplysninger eller er begått saksbehandlingsfeil som skulle tilsi at vedtaket datert 23.01.2026 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 bør 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 23.01.2026 med saksnummer 8/26 anses å være ugyldig. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.