



Statsforvalteren i Innlandet

Vår dato:

23.06.2026

Vår ref:

2026/6267

Deres dato:

Deres ref:

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Tilbygg til hytte - Gbnr. 55/362 i Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak i Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 21.05.2026 fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 22.01.2026. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet og søknaden om oppføring av tilbygg, jf. pbl. §§ 19-2 og 21-4. Tiltaket er i strid med kommuneplanen og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.

Saken gjelder

Lissie og Petter Schouw-Hansen har søkt om å rive et anneks og sette opp et tilbygg i Fjellvegen 125. Det er også søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens punkt 1.1. Hol kommune v/ Kommunestyret godkjente søknaden i møte 22.01.2026, sak 9/26.

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, i brev datert 12.02.2026. I klagen anføres det at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Etter deres syn utgjør tiltaket en vesentlig utvidelse av hytta, som legger ytterligere press på villreinen i Nordfjella. Det anføres videre at utbygging i hytteområdene må avklares helhetlig gjennom plan, og ikke som enkeltvis dispensasjoner. Tiltaket er følgelig i strid med nasjonale og regionale føringer om forvaltning av arealer på høyfjellet.

Tiltakshaver innga et tilsvaer til klagen (udatert). Her anføres bl.a. at sengekapasiteten ikke økes, at størrelsen tilsvarer omkringliggende hytter og er i tråd med kommuneplanen, samt at andre nylig har fått tillatelse – herunder en hytte i samme veg.

Klagen ble behandlet av Hol kommune v/ Kommunestyret 28.04.2026, men den ble ikke tatt til følge.

E-postadresse:
sfinpost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 987
2604 Lillehammer

Besøksadresse:
Gudbrandsdalsvegen 186,
Lillehammer
Parkgata 36, Hamar

Telefon: 61 26 60 00
[www.statsforvalteren.no /in](https://www.statsforvalteren.no/in)
Org.nr. 974 761 645



Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 26.01.2026. Vi konstaterer at klagen er fremmet i tide, av et statlig organ med rettslig klageinteresse. Klagen tas derfor til behandling, jf. forvaltningsloven § 28 flg.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Når Statsforvalteren selv er klager, blir saken behandlet av klageinstans i et annet embete. For behandling av klager gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt. Klageinstansen kan prøve alle sider av saken, og kan oppheve vedtaket eller selv treffe nytt vedtak i saken, jf. fvl. § 34. I dispensasjonssaker innebærer dette at klageinstansen fullt ut kan prøve om lovens to vilkår er oppfylt, da dette gjelder *rettsanvendelsen*. Hvis vilkårene er oppfylt, skal vi likevel være tilbakeholdne med å prøve om dispensasjon bør innvilges, da dette hører til kommunens *frie skjønn*.

Statsforvalterens vurdering av saken

Forholdet til gjeldende plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 27.08.2014) er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse. Her gjelder det et generelt krav om regulering, jf. pkt. 1.1. Det er gitt unntak fra plankravet på «fradelte og ubebygde enkelteiendommer», under forutsetning av at en rekke kriterier er til stede. Vi viser til kommuneplanens pkt. 1.2 bokstav e, herunder strekpunkt 6:

«Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.»

Eiendommen ligger ca. 1100 moh., over skoggrensa, og i det øverste vegetasjonssjiktet mot fjellet. Avstanden er ca. 180 m fra villreinens leveområde i Nordfjella. Kommunen har vurdert hytteområdene på Haugastøl, Verpestølen og Ustaoset på overordnet nivå i kommuneplanutvalgets sak 6/2023 (22.02.2023). I det store og hele anses områdene å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder. Dette fordi den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt, og at områdene grenser til større sammenhengende naturområder, nasjonalparker og villreinens leveområde. Landskapet ligger dessuten eksponert til, og er derfor sårbart for ny bebyggelse. Fjellvegen 125 ligger i umiddelbar nærhet til Nordfjella villreinområde, hvor utbygging og ferdsel bidrar til påvirkning innover i leveområdet. Statsforvalteren vurderer følgelig at hytta skal plasseres i et område som er sårbart snaufjell og viktig for naturmangfoldet.

Vi konstaterer at det gjelder et plankrav for å kunne bygge her, jf. pkt. 1.1. Unntaket i pkt. 1.2 e er ikke til stede. Dette innebærer at utbygging ikke kan godkjennes uten regulering, endring av kommuneplanen eller evt. dispensasjon. I denne saken har tiltakshaver søkt om dispensasjon.

Generelt om dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om *fordelene*, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.



Vesentlig tilsidesettelse av hensyn

Hensyn bak plankravet

Hensyn bak et krav om reguleringsplan er å sikre at dette utarbeides i områder hvor det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring. Gjennom en reguleringsplan utredes området samlet og det fastsettes hvordan arealene skal benyttes for framtiden, herunder nærmere rammer for tiltak. Ved vurdering av om hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, må man ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må videre ses hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, for eksempel gjennom helhetlige utredninger, kommuneplanbestemmelser og etablert infrastruktur og bygningsmiljø. Plankravet har en side mot lovens formål, om helhet, samordning, medvirkning og forutsigbarhet. Gjennom en planprosess blir naboer, foreninger, offentlige myndigheter og allmennheten sikret medbestemmelse når det gjelder interessen motsetninger om f.eks. utbygging og vern. Planer sikrer også nødvendig styring og ensartede rammer.

Konkret vurdering

Det er søkt om å rive et eldre anneks (18 m²) og sette opp et nytt tilbygg til hytta, på 44 m². Tilbygget er vist å skulle romme stue, bad og to soverom, samt en hems. Det skal også etableres nytt avløpsanlegg.



3D-modell av tiltaket. Nytt tilbygg vises til venstre i bildet.

Spørsmålet i saken dreier seg om å avklare omfanget av ny utbygging i området og økt ferdsel inn i fjellet. Aktuell tomt ligger like utenfor villreinenes leveområde, slik det er kartlagt i 2022. Det reelle influensområdet for villreinen er imidlertid større enn dette, på grunn av den korte avstanden til bebyggelse og reiselivsaktivitet. Området har betydelige arealkonflikter, hvor lokale hensyn til utbygging/reiseliv står mot regionale/nasjonale villreininteresser. Både kommuneplanen og Nordfjella-planen¹ påpeker at reiseliv også er viktige hensyn, ved siden av villreinen. Lovens system legger opp til å avklare arealbruk og vesentlige interessen motsetninger gjennom planer, og kommunen har her vedtatt et plankrav i gjeldende kommuneplan. Sivilombudets uttalelse i sak 2019/4292 er treffende i denne saken: «*Dersom viktige forhold ikke er avklart [...] eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt*».

Søker forklarer at det ikke skal bli flere sengeplasser enn i dag. Med rivingen av annekset forsvinner 4 sengeplasser. I tillegg blir det ene soverommet i hytta omgjort til utvidet kjøkken. Med tiltaket vil alle rom bli samlet under ett tak. Plantegningen viser to sengeplasser i soverommene i tilbygget. Det er ikke angitt hva slags bruk hemsene skal få. Statsforvalteren legger til grunn søkers opplysninger om at tiltaket ikke gir en økning i sengeplasser. Vi finner det likevel klart at tiltaket samlet vil gi en betydelig kapasitetsøkning og standardheving av bebyggelsen. Alle

¹ Regional plan for Nordfjella med Raudafjell, 12.06.2014.



sengeplasser blir samlet i hytta (og ikke i et separat anneks). Det bygges nytt VA-anlegg og nytt bad med både WC og dusj. Det bygges også en ny stue på 21 m² og en ikke målbar hems. BYA for hytta øker fra 76 til 120 m². De aktuelle endringene gjør at hytta objektivt sett blir egnet for mer personopphold og bruk. Tiltaket vil påregnes å skape mer ferdsel og forstyrrelse inn i villreinområdet.

Økt ferdsel fra nye tiltak er nettopp det plankravet er ment å utrede og sørge for å begrense. Selv om tiltaket isolert sett lite, så skal saker som berører naturmangfoldet vurderes i lys av samla belastning, jf. nml. § 10. Konsekvensene av eksisterende og framtidig utbygging i nærområdet har ikke blitt vurdert i den regionale planen eller kommuneplanen. Plankravet er ment å sikre oppdatert kunnskap og avklaring av rammer, og forutsetter at ny utbygging vurderes helhetlig gjennom en ny plan. Siden 2014, har forholdene for villreinene blitt forverret pga. bl.a. utbygging og menneskelig ferdsel i fjellet. Tilstanden er klassifisert som «dårlig» i kvalitetsnormen (2022). Stortinget har i Meld. St. 18 (2023-2024) gjort det klart at tilstanden for villreinen må forbedres. Det er derfor nødvendig å begrense ny utbygging og også kanalisere ferdsel vekk fra villreinen. Hensynene bak plankravet gjør seg derfor gjeldende med styrke.

Videre har belastningen fra reguleringsplaner som ikke er ferdig utbygd, ikke slått inn for villreinen enda. Det kan derfor ventes *ytterligere* påvirkning fra allerede regulert arealreserve på Haugastølen og Ustaoset. For å åpne for ny bebyggelse må det vurderes helhetlig hvor stort omfang man kan akseptere – eller om man i det hele tatt skal kunne bygge mer, evt. ta ut eksisterende tomter. Helhetlig avklaring er forankret i både plankravet, den regionale planen og lovens formål. Kommuneplanen er nå under rullering, og et av temaene som vurderes er randsonen rund Nordfjella og Hardangervidda.² Å tillate enkeltvis byggetiltak gjennom dispensasjon i dette området, bidrar til å undergrave den pågående planprosessen.

Statsforvalteren konkluderer med at godkjenning uten en planprosess vil innebære en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynene bak plankravet og lovens formålsbestemmelse. Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Fordeler og ulemper

Siden første vilkår ikke er til stede, er det ikke nødvendig å ta stilling til det andre, om fordeler og ulemper. Statsforvalteren vil imidlertid kort bemerke at det er den samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringen som er relevant. Fordelene må gjøre seg konkret gjeldende for den aktuelle dispensasjonen, og kriteriet er at fordelene må være «klart større» enn ulempene, jf. § 19-2. I en sak som her, hvor tiltaket påvirker sentrale hensyn bak planen, vil det være vektige ulemper som må med i avveilingen. Om første vilkår hadde vært oppfylt, ville det derfor uansett vært en høy terskel. Høyesterett har uttalt at «*der ulempene ligger nær grensen for en vesentlig tilsidesettelse [...] må utgangspunktet være at det kreves tungtveiende fordeler for å innvilge dispensasjon*».³ (vår understreking)

Statsforvalteren finner det klart at det ikke foreligger slike tungtveiende fordeler i denne saken. Hol kommunes vedtak synes å være begrunnet i en helt alminnelig utbyggingsinteresse for hytteeieren. Dette kan ikke tillegges stor vekt i et område hvor det med plankravet er bestemt at utbyggingen skal avklares helhetlig. Som tidligere nevnt, hadde verken den regionale planen eller kommuneplanen gjort en avveiling mellom bruk og vern i randsonen, og heller ikke gjort en konsekvensutredning knyttet til villreinen. Kommunen kan ikke da legge avgjørende vekt på utbyggingsinteressen i enkeltsaker for å fravike nødvendig utredning og planprosess.

² [Revidering av kommuneplanens arealdel - Hol kommune](#)

³ HR-2026-730-A (Slependrenna)



Videre er fordelene med å oppnå bedre energikrav og avløp for generell. Den begrunner ikke hvorfor man må utvide hytta for å oppnå kravene.

Statsforvalteren vurderer at fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i § 19-2 er ikke oppfylt.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 22.01.2026. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet og søknaden om oppføring av tilbygg, jf. pbl. §§ 19-2 og 21-4. Tiltaket er i strid med kommuneplanen og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.

Som i de øvrige sakene fra Hol det siste året, anmoder vi om at rammene for utbygging i villreinens randsone avklares gjennom kommuneplanen eller ved områdevis reguleringsplaner.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Håvard Haugnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakerliste:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS
Petter Schouw-Hansen	Krutthuset 90	3030	DRAMMEN
VILLREINNEMNDA FOR NORDFJELLA FJELLHEIMEN OG RAUDAFJELL	c/o Statsforvalteren i Vestland, Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL