



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Riving av hytte og anneks - Oppføring av ny hytte Gbnr. 55/348 i Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak fra Hol kommune, oversendt hit fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 08.07.2026.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 19.02.2026. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1, jf. pbl. § 19-2. Hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med å dispensere er ikke klart større enn ulempene.

Saken gjelder

Hanne Gry Marthinsen og Oskar Johan Skår har søkt om dispensasjon for å rive eksisterende hytte og anneks og sette opp en ny hytte. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling godkjente søknaden i vedtak av 03.04.2025. Statsforvalteren opphevet dette vedtaket i vår klageavgjørelse av 27.10.2025, fordi dispensasjonen ikke var tilstrekkelig vurdert og begrunnet.

Tiltakshaverne har deretter gjort mindre justeringer i søknaden. Takvinkelen er flatet ut noe, slik at hemsene får lavere høyde, og hyttas høyde blir redusert fra 5,5 til 5,3 meter. I tillegg er det noe mindre vindusflater.

Dispensasjonssøknaden ble behandlet på nytt av Hol kommune v/ kommunestyret i møte 19.02.2026, sak 21/26. Kommunen vurderte at begge vilkårene i pbl. § 19-2 var oppfylt, og innvilget dispensasjon fra plankravet.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus påklaget vedtaket i brev av 25.03.2026. Etter deres syn er tiltaket i strid med nasjonale og regionale føringer for arealer på snaufjellet, samt målet om å forbedre tilstanden for villreinen i Nordfjella. Slik SFOS vurderer saken vil hensynet bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt, og de kan ikke se at det fremkommer relevante fordeler som er klart tyngre enn ulempene.

Hol kommune v/ kommunestyret behandlet klagen 18.06.2026, men tok den ikke til følge. Saken ble derfor sendt til Statsforvalteren, som settestatsforvalter, for endelig avgjørelse.



Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

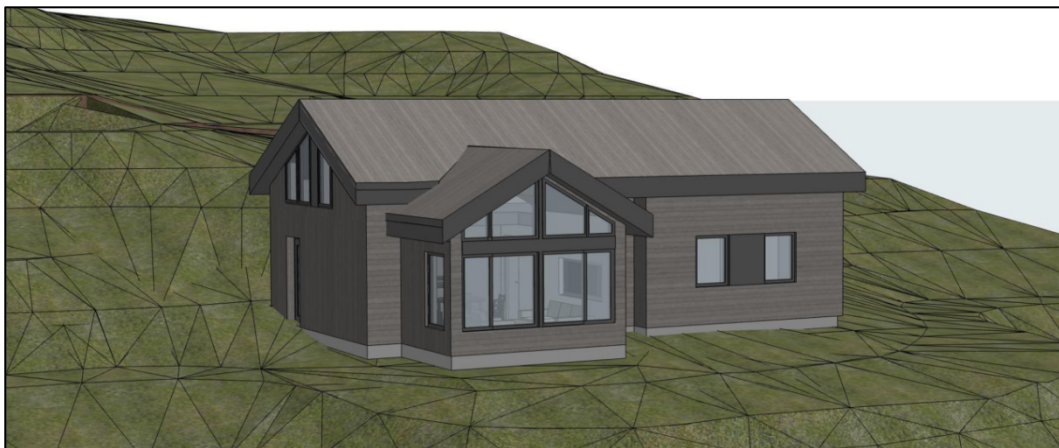
Vedtaket ble sendt ut til partene 04.03.2026. Vi konstaterer at klagen er fremmet i tide, av et statlig organ med rettslig klageinteresse. Klagen tas derfor til behandling, jf. forvaltningsloven § 28 flg.

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



Bilder av eksisterende hytte



3D-modell av ny hytte

Om forholdet til gjeldende plan og dispensasjonsreglene

Statsforvalteren kan i all hovedsak vise til vår forrige klageavgjørelse av 27.10.2025 (sak 2025/8430). Vi har konstatert at tiltaket utløser plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1. Den aktuelle hytta kan derfor ikke godkjennes uten at området reguleres, kommuneplanen endres eller det blir gitt dispensasjon fra plankravet. I denne saken har tiltakshaver søkt 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, 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 et krav om reguleringsplan er å sikre at dette utarbeides i de områder hvor det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring. Gjennom en reguleringsplan fastsettes det mer i detalj hvordan arealene skal benyttes. Ved vurdering av om hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, må man ta utgangspunkt i hva en plan 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 interessemotsetninger om f.eks. utbygging og vern, og det kan bli gitt konkrete rammer for bygging i området. Lovens formålsbestemmelse er ment å sikre at slike arealavklaringer gjøres gjennom en forsvarlig prosess. Dersom viktige forhold ikke er avklart, vil det i liten grad være anledning til å fravike plankravet.¹

I denne saken er noen rammer gitt. Tomta er i et eldre, etablert hytteområde, med god avstand mellom byggene. Bygningsmiljøet, sammen med kommuneplanen, gir visse føringer om hvordan det kan være egnet å bygge her. Det er fra før etablert veg til tomta, og avløp er tenkt løst med et nytt privat minirensesanlegg. Det er likevel flere forhold som ikke har en tilstrekkelig avklaring i dagens planverk. Tomta ligger på snaufjellet, 1085 moh., i et særlig eksponert landskap. Tomta ligger også mindre enn 100 m fra villreinens leveområde i Nordfjella. Som rådmannen skriver i saksframlegget (til forrige behandling, 03.04.2025), berører tiltaket flere interesser som krever en planavklaring:

«Sjølvs om planteikning viser ei innreiing av soverom tilsvarande dagens situasjon, er det likevel ei vesentleg auke i høve til i dag. Der ein da ikkje bare må sjå på areal, men og ei mønehøgde som gjer at hytta får ein stor hems som gjer at overnattingskapasiteten kan aukast. [...] Det er ikkje opplyst mønehøgde på noverande hytte, men av bilete kjem det fram at denne er vesentleg lågare. Ei hytte med mønehøgde på 5,5 meter gjer og at påverknaden på landskapet blir større, og det bygde preget i området aukar. [...]

Ut frå ei samla vurdering av innkomne fråsegner, knytt villreininteresser og landskapspåverknad, må det stillast særlege krav til medverknad for avklaring om planlagte tiltak kan gjennomførast i slike område, og ut frå tiltakets utforming, plassering i landskapet, landskapstypen og omsynet til villreinen, er det funne at ein dispensasjon vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med plankravet i planføresegn 1.1.»

Statsforvalteren kan i det vesentlige tiltre vurderingene til rådmannen. Det er søkt om en betydelig utvidelse av bebyggelsen. Ny hytte vil få 27 m² (42 %) større grunnflate enn eksisterende hytte og anneks. I tillegg blir ny hytte høyere, og får større hems, samt et nytt bad og avløpsanlegg. Selv om søker skriver at det ikke skal bli flere sengeplasser enn i dag, vurderer Statsforvalteren at størrelsen

¹ Se Sivilombudets sak 2019/4292



vil gi vesentlig større kapasitet og standard på fritidsboligen. Bygget blir objektivt sett egnet for mer personopphold, og hytta må derfor påregnes å gi mer ferdsel og forstyrrelser inn i villreinområdet.

Konsekvensene av framtidig utbygging i randsonen 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 villreinen 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*.

Videre tilsier både utformingen av tiltaket og beliggenheten at det er behov for nærmere medvirkning og planavklaring. Tomta ligger øverst i hytteområdet, med en eksponert beliggenhet i landskapet. Søknaden viser at det blir større volum, og vesentlig endret karakter fra den eksisterende hytta, herunder store vindusflater. Iht. både kommuneplanen, regional plan og statlige planretningslinjer skal man være restriktiv med å tillate utbygging over skoggrensen. Hvis det eventuelt skal åpnes for nybygg og utvidelser i dette området, må rammene for dette avklares nærmere ut fra en helhetlig prosess med tilstrekkelige utredninger og medvirkning.

Statsforvalteren vurderer etter dette at utbyggingen det her søkes om, ikke kan godkjennes uten en planavklaring – enten områderegulering eller revisjon av kommuneplanen. Den berører flere forhold som krever en bredere vurdering, slik som påvirkning på friluftsliv, naturmangfold og landskap, og den samlede belastningen av alle hyttetomtene. Statsforvalteren vurderer derfor at hensyn bak plankravet blir *vesentlig* tilsidesatt, om tiltaket godkjennes uten en planprosess. Vi konkluderer følgelig med at det første vilkåret for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Fordeler og ulemper

Siden første vilkår ikke er oppfylt, 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 viktige ulemper som må med i avveien. 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*»² (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. Det er også skrevet avslutningsvis i vedtaket (s. 8) at:

«Siden det er gjort grundige vurderinger rundt kapasitet, plassering og inngrep vurderer vi at ulempene er små. Vi konkluderer derfor med at fordelene med reduksjon fra to til 1 bygg samt miljøperspektivet i bedre isolert hytte og nytt avløpsanlegg er vesentlig større enn ulempene.»

Etter Statsforvalterens syn gir det ikke et mindre bebygd preg å erstatte to bygg med ett, i denne saken. Dette fordi hytta som føres opp er betraktelig større enn hytta og annekset som står der i dag. Videre er fordelene med å oppnå bedre energikrav og avløp for generell. Den begrunner ikke hvorfor man må sette opp en ny og større hytte for å oppnå kravene. Slike fordeler, av generell art,

² HR-2026-730-A (Slependrenna)



kan ikke tillegges stor vekt i denne saken, og begrunner heller ikke hvorfor man skal godkjenne utvidelser, uten å gå veien om plan. Kommuneplanen har her gitt et plankrav og bestemt at utbyggingen skal avklares helhetlig. Som tidligere nevnt, hadde verken den regionale planen eller kommuneplanen gjort en avveining 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. En dispensasjon i denne saken bidrar til å undergrave den pågående kommuneplanprosessen.

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 19.02.2026. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med å dispensere er ikke klart større enn ulempene.

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

Jo-Bjørner Haugen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakerliste:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL
GEILOARK AS	Lienvegen 155	3580	GEILO
Hanne Gry Marthinsen	Storengveien 6 A	1397	NESØYA
Oskar Johan Skår	Storengveien 6 A	1397	NESØYA