



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Dispensasjon fra plankrav - Anneks på gbnr. 52/362 i Hol kommune

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

Statsforvalterens vedtak

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

Saken gjelder

Christen Lorentz Soleim har søkt om rammetillatelse for å sette opp anneks på gbnr. 52/362 på Ustaoset. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling godkjente søknaden i vedtak av 03.04.2025. Dette vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren, i vår klageavgjørelse 02.10.2025. Begrunnelsen var at saken ikke kunne godkjennes uten plan- eller dispensasjonsbehandling, og vi ga veiledning om vurdering av lovens dispensasjonsregler.

Vinteren 2025/26 behandlet kommunen saken på nytt. Det ble først gitt tillatelse til å bruksendre ett av soverommene i eksisterende hytte til garderobe/bod (vedtak av 25.11.2025). Deretter ble søknaden om annekset og dispensasjon fra plankravet, framlagt for politisk behandling. Hol kommune v/ kommunestyret fattet følgende vedtak 22.01.2026, sak 8/26:

«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. [...]

Det settes som vilkår at et av soverommene inne i eksisterende hytte omgjøres til bod/tørkerom i henhold til gitt tillatelse til bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel 25.11.2025 og at eksisterende målbare terrasse rives.»



Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS) påklaget kommunestyrets vedtak, i brev av 13.02.2026. Klageren vurderer at tiltaket fortsatt går ut over statlige og regionale føringer for fjellområdene, selv om det ikke blir flere sengeplasser. De kan ikke se at det er relevante fordeler som veier klart tyngre enn ulempene for de offentlige hensyn som plankravet skal ivareta.

Kommunen besluttet utsatt iverksetting i brev av 17.02.2023, og ansvarlig søker, Geiloark, uttalte seg til klagen i e-poster av 13.03.2026 og 25.03.2026.

Hol kommune v/ kommunestyret behandlet klagen i møte 18.06.2026, men tok den ikke til følge. Saken ble derfor sendt til Statsforvalteren i Innlandet, som sette statsforvalter, for avgjørelse.

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

Om gjeldende plangrunnlag og dispensasjonsreglene

Statsforvalteren kan i all hovedsak vise til vår forrige klageavgjørelse av 02.10.2025, side 2-3. Vi har konstatert at tiltaket utløser plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1. Annekset 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.

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 flere rammer for tiltaket allerede gitt. Tomta er innenfor et relativt tett utbygget område ved Riksveg 7, og tomta er tilknyttet kommunalt VA-nett. Det skal ikke etableres en ny boenhet, og plasseringen av annekset vil ikke berøre naturtypen «boreal hei», som skal bevares på Ustaoset. Det er videre tydeliggjort i endringssøknaden at tiltakshaver ikke skal etablere flere sengeplasser enn det er i dag. Dette er sikret gjennom en separat tillatelse og vilkår i dispensasjonen. Det ene soverommet skal gjøres om til garderobe/tørkerom/bod.

Etter Statsforvalterens syn vil ikke plankravet gjøre seg gjeldende med stor styrke, med de tilpasningene som er gjort. Vi tiltrer derfor kommunens vurdering om at hensynene bak plankravet og lovens formål ikke blir *vesentlig* tilsidesatt. Det avgjørende vil derfor være om lovens andre vilkår, om fordeler og ulemper, er oppfylt.

Fordeler og ulemper

Det andre vilkåret fremgår av § 19-2 andre ledd, andre setning: «*Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene*». Statsforvalteren bemerker at det er samfunnsmessige fordeler og god arealdisponering, ut over søkers personlige ønsker, som er relevant.² Fordelene må også ha relativt stor vekt for å oppfylle lovens vilkår, jf. bl.a. Sivilombudets sak 2017/1346. Selv om hensyn bak plankravet ikke blir *vesentlig* tilsidesatt, vil de berørte hensynene komme inn som ulemper i interesseavveilingen, herunder enhver økning av bygningsmasse og ferdsel i høyfjellet, samt manglende helhetlige avklaringer. Det må altså være fordeler med dispensasjonen som tilstrekkelig veier opp for dette.

I søknaden er det i all hovedsak argumentert med at tiltaket ikke gir ulemper. Ut over dette er det ikke vist til konkrete fordeler med tiltaket. Også kommunestyrets vedtak bruker stor plass på å argumentere med at det blir lite ulemper. Statsforvalteren vil i det følgende drøfte flere forhold, som kan trekke i ulik retning i interesseavveilingen.

Utvidelse av hytta, økt kapasitet og personopphold

Slik Statsforvalteren vurderer det, vil det bli visse ulemper med tiltaket. Annekset medfører at hyttas bruksareal øker med 27 m² (ca. 34 %). Det blir flere rom og standardheving, herunder et ekstra bad. Kommunen har lagt stor vekt på at samlet bebygd areal blir ca. 2-3 m² mindre, fordi terrassen skal rives. Statsforvalteren vurderer at dette ikke kan vektlegges som en fordel. «Omdisponering» av bygningsmasse fra terrasse til annekset gjør at hytta får flere rom. Dette gir eiendommen en annen påvirkning enn den har i dag. Vi finner det klart at annekset øker hyttas kapasitet, og objektivt sett legger til rette for mer bruk og personopphold, som igjen gir økt ferdsel i villreinområdet. Dette er en ulempe som berører nasjonale interesser, og som ikke reduseres av at terrassen rives.

¹ Se Sivilombudets sak 2019/4292

² Se bl.a. Prop. 169 L (2020–2021) s. 55 og Sivilombudets sak 2015/1370

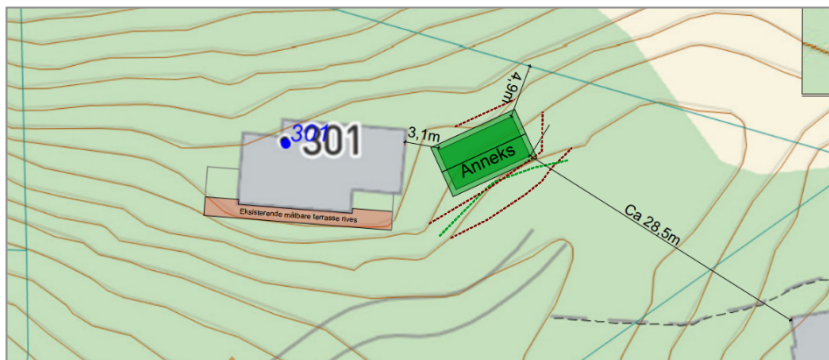


Oppgradering av standard, funksjonalitet

Vi følger til en viss grad kommunen i at det generelt er en fordel med oppgradering av hytta og at det blir et ekstra bad. Kommunen skriver likevel lite konkret om hvordan det gir bedre funksjonalitet å flytte soverommet ut av hytta, og ut i et anneks. Når det gjelder funksjonalitet skriver kommunen følgende: «Utvidelsen vil (...) være bad/bod/tørkerom som ikke øker overnattingskapasiteten, men oppgradere hytta til dagens standard i forhold til oppbevaring av klær og utstyr». Statsforvalteren er ikke uenig i at dette er en viss fordel. Denne kan imidlertid ikke tillegges stor vekt i et område som her. Området består av mange eldre hytter, som selvsagt vi få bedre standard med oppgradering og utvidelser. Plankravet skal imidlertid sikre at man vurderer alle tiltak i større sammenheng, før det kan tillates ytterligere utbygging. Dette fordi det er et pressområde hvor mange vil bygge, og det er behov for å vurdere samlet belastning på natur og landskap. De anførte fordelene kan med andre ord oppnås på en bedre måte, dersom man følger kommuneplanens regel om planavklaring.

Landskapsbilde, bebyggelse over/i skoggrensa

I dispensasjonsvedtaket legger kommunen vekt på at det er en fordel for landskapsbildet at man bytter ut eksisterende terrasse med et nytt anneks.



Situasjonsplan fra søknaden



Bilde av hytte og terrasse, fra sør



3D-tegning av annekset
(ikke i samme skala som bildet t.v.)

Ansvarlig søker har argumentert med at annekset «plasseres tett opp mot eksisterende bebyggelse» og at «Inngrep i naturen blir vesentlig mindre enn inngrep som er gjort i forbindelse med avløpsledning siden bygget plasseres i allerede berørt område. Der annekset søkes plassert ligger det en steinrøys (antagelig fra bygging av hytta) og eksisterende utgravde adkomst». Kommunestyret har vektlagt landskapstilpasningen som en fordel (s. 10 i vedtaket):



«Eksisterende hytte ligger fint i terrenget med en liten kolle bak. Den delen av eksisterende terrasse som er målbar; stikker mer enn 0,5m over terreng, forsterker det bebygde preget. Den gjør at hytta virker høyere (fundament/søyler på terrasse går lenger ned enn grunnmur og gjør at bebyggelsen fremstår bredere). Annekset som er lagt inn i terreng gir en bedre løsning arkitektonisk og visuelt enn dagens situasjon. Annekset plasseres nær eksisterende hytte. På den måten begrenses inngrepene til et område som allerede er berørt og bygget blir liggende gunstig i forhold terreng og parallelt med kotene.»

Statsforvalteren vurderer det som tvilsomt om tiltaket gir noen fordel for landskapsbildet. Det blir et ekstra bygg på tomte, og det plasseres der det ikke er bebyggelse i dag. Annekset er dessuten høyere enn en terrasse med rekkverk. Det vil bli en lengre fasade med bebyggelse, sett fra sør. Omsøkt løsning med å erstatte terrassen med et annekset blir etter vårt syn ingen fordel. Vi kan i alle fall ikke se at en eventuell fordel i dette henseendet kan veie opp for ulempen med økt bruksareal, og derigjennom økt personopphold og ferdsel. Vi minner om at kriteriene for dispensasjon er strenge, jf. «klart større». Det er ikke tilfellet i denne saken.

Ingen planavklaring

Kommunen har avslutningsvis vektlagt det som en fordel «å unngå en tid- og ressurskrevende planprosess». Etter Statsforvalterens syn er dette ingen relevant fordel i dette planområdet. Verken den regionale planen eller kommuneplanen har gjort en avveining mellom bruk og vern i randsonen, og heller ikke gjort en konsekvensutredning knyttet til villreinen. Det kan ikke da anses som en fordel å unngå nødvendig utredning og helhetlig avklaring. 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 på Haugastølen og Ustaoset. Å tillate enkeltvis utvidelser gjennom dispensasjon, bidrar til å undergrave den pågående planprosessen, som nettopp tar stilling til mulig utbyggingsomfang. Statsforvalteren vurderer det dermed som en *ulempe* å behandle saken som dispensasjon.

Konklusjon

Statsforvalteren konkluderer etter dette med at fordelene med å dispensere ikke er «klart større» enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det er følgelig ikke rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon.

Statsforvalterens vedtak

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

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
GEILOARK AS
Christen Lorentz Soleim
HOL KOMMUNE

Postboks 325

Lienvegen 155

Møllendalsveien 4

Ålmannvegen 8

1502 MOSS

3580 GEILO

5009 BERGEN

3576 HOL