



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

17.09.2026

Vår ref:

2025/44172

Deres dato:

Deres ref:

2024/2561

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kamilla Naseem, 69 24 70 00

Statsforvalterens vedtak i klagesak - Hol 49/23 - Havsdalsvegen 218 - Geilo - avslag riving og oppføring av en ny fritidsbolig

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 15.10.2025 med siste supplering fra klager den 15.05.2026. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 04.04.2025.

Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny på gnr. 49 bnr. 23 i Hol kommune. Eiendommen ligger ca. 1030 m.o.h. i ett skogløst område. Fritidsboligen ligger 1700 meter fra randsone for villrein rundt Hallingskarvet nasjonalpark. Ny fritidsbolig vil få et bruksareal på 150 m2 på hovedplan, i tillegg kommer areal på loft og i kjeller som begge planlegges med romhøyde som ikke medfører målbart bruksareal. Eksisterende bygg som søkes revet har i matrikkelen ett oppgitt areal på 48 m2 bruksareal. Tiltakshaver er Espen Werring og ansvarlig søker er Gundersen Sven.

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplan for Geilo for rivning av eksisterende og oppføring av ny og større fritidsbolig på gbnr. 49/23 i Hol kommune. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet 100 meter til vassdrag (56 meter avstand til eksisterende fritidsbolig). Videre er det søkt om dispensasjon fra krav om slokkevann.

Kommunen avslo søknad om dispensasjon i vedtak av 04.04.2025.

På vegne av tiltakshaver påklaget Advokatfirmaet DLA Piper vedtaket 28.04.2025. Klager anfører i hovedsak følgende:

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

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



- Kommunen har i dispensasjonsvurderingene lagt til grunn både rettslige og faktiske feil, og det er svakheter ved kommunens begrunnelse.
- Tiltakshaver bemerker at en dispensasjonsvurdering ikke uten videre kan ta utgangspunkt i en sammenligning mellom det planlagte tiltaket og at det ikke utføres noe tiltak. Det må foretas en konkret vurdering av hva som er tillatt i henhold til gjeldende arealplan og etter plan- og bygningsloven for finne utgangspunktet for hvilke hensyn som tilsidesettes og hvilke ulemper som eventuelt oppstår.
- Det foreligger ingen krav om at en fordel må være "samfunnsmessig" slik kommunen legger til grunn i vedtaket. Vilåret er at fordelene skal være klare og positive, samt gjelde areal- og ressursdisponeringshensyn. Objektive forbedringer av en eiendom som gir økte kvaliteter vil være en slik fordel.
- Kommunens feil knyttet til utgangspunktet for vurderingen og forståelsen av fordelsbegrepet er en rettsanvendelsesfeil. Dette medfører at avslaget er ugyldig.
- Hensynet bak kommuneplanens pkt. 2.1.1 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket erstatter en eksisterende fritidsbolig ettersom denne vil være svært vanskelig å rehabilitere, og dette er helt nødvendig for videre bruk.
- Det er ikke tvilsomt at kommunen i tidligere saker har lagt til grunn at det er store forskjeller i vurderingen av en ren nyetablering av fritidsbolig og en utskiftning av en eksisterende fritidsbolig med en ny. Tiltakshaver viser blant annet til sak 20/03326 hvor kommunen ga tillatelse til gjenoppbygging av en fritidsbolig etter brann.
- Infrastruktur til eiendommen er allerede avklart.
- Tiltaket innebærer klart større fordeler enn ulemper.
- Når det gjelder dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag, vil vi bemerke at elven og vassdraget for øvrig ikke blir påvirket av tiltaket. Når det gjelder naturmangfold, er det klart at tiltaket ikke har noen påvirkning på vassdraget eller vassdragets kantsone. Hovedhensynet for byggegrensen mot vassdrag er derfor fullt ut ivarettatt. Videre innebærer avstanden og høydeforskjellen at vannføringen i vassdraget ikke påvirkes av fritidsboligen, uavhengig av om det er flom.
- Hensynet til friluftsliv påvirkes heller ikke ettersom det allerede er en fritidsbolig på eiendommen i dag, og det er allerede etablert turstier mellom fritidsboligen og elven samt på nordsiden av fritidsboligen som ikke berøres av tiltaket.
- Det vises herunder også til at avstanden fra vassdraget er lengre unna enn flere andre eksisterende fritidsboliger i området, og hele 9 meter lenger unna enn tiltaket som ble godkjent i sak 2022/2865. Det er også en høydeforskjell på ca. 10 meter mellom bygg og elv som gjør at avstanden vil oppleves som enda større en målene tilsier og medføre at det ikke vil være noen reell påvirkning på vassdraget.
- Vi bemerker at dispensasjon for å tillate tiltaket innenfor 100-metersgrensen medfører klare fordeler knyttet til at det kan bygges en bærekraftig, funksjonell og estetisk fritidsbolig.

Utvalg for plan og utvikling i kommunen tok ikke klagen til følge i møte 09.10.2025 sak 122/25 og oversendte saken til Statsforvalteren.

Etter oversendelsen har vi mottatt tilleggsmerknader fra klager. I oversendelsen anfører klager følgende:

- Det kan ikke innfortolkes et byggeforbud innenfor LNF-SF7. Et forbud mot utvidelser av eksisterende fritidsboliger må fremgå uttrykkelige av bestemmelser i plan.
- Kommunen har ingen praksis med å kreve dispensasjoner for tiltak på snaufjell. Tvert imot viser tidligere vedtak at det er gitt tillatelse uten dispensasjon for eiendommer beliggende på snaufjell.
- Dispensasjonsvurderingen må ta utgangspunkt i hva planen tillater.



- Tiltakshavers subjektive ønsker kan sammenfalle med relevante fordeler.

Kommunen har kommentert tilleggsmerknadene i brev av 13.03.2026.

Vi har også mottatt merknader i brev av 26.03.2026. I disse merknadene redegjøres det ytterligere for at kommunens forståelse av forholdet til snaufjell er uriktig, og i strid med tidligere tolkning og praksis hos kommunen. Videre anføres det at vilkårene for å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag er oppfylt. Når det gjelder snaufjellet, siterer vi:

Til tross for at Kommunedelplanen uttrykkelig fastslår at det innenfor LNF-SF1 til LNF-SF8 kan gjennomføres utvidelser av eksisterende bebyggelse, anfører Kommunen i sin kommentar at det i Kommunedelplanen *ikke* er foretatt konkrete vurderinger av hvor slike utvidelser faktisk kan tillates.

I stedet viser Kommunen til en generell og overordnet begrensning, som innebærer at utvidelser av eksisterende fritidsboliger ikke kan gjennomføres dersom tiltaket kommer i konflikt med naturverninteresser, kulturminner, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller særskilte landskapselementer. Dette omfatter begrensninger mot bygging nærmere kulturminner enn 5 meter, i vilttrekk, nærmere turstier og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høydedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll.

Kommunens begrunnelse innebærer dermed at et generelt hensyn til snaufjell gis forrang foran en klart formulert planbestemmelse som uttrykkelig åpner for utbygging. En slik forståelse utfordrer legalitetsprinsippet, og kravet om at arealplaners innhold og rettsvirkninger må være tilstrekkelig klart og entydig formulert for å kunne danne grunnlag for avslag på en søknad om tiltak.

LNF-SF7 er konkret angitt til et område hvor det tillates utvidelser av eksisterende bebyggelse. Dersom Kommunens tolkning av Kommunedelplanens pkt. 2.1.1 legges til grunn, vil dette innebære at bestemmelsen er uten praktisk betydning for hele LNF-SF7.

I brev av 15.05.2026 viser klager til Høyesteretts avgjørelse i HR-2026-730-A og anfører at overføringsverdien fra HR-2026-730-A er begrenset, og at terskelen for dispensasjon i foreliggende sak må vurderes på et vesentlig annet og mindre strengt grunnlag.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF7) i kommunedelplan for Geilo vedtatt 24.06.2010.



Kommunedelplanens pkt. 2.1 inneholder bestemmelser om LNF – spredt fritidsbebyggelse. Bestemmelsen lyder:

2.1 Område for spredd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d
Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.1.1 Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støy nivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 L_{den} . Tilsvarande gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 L_{den} .

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsiinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal forast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i villtrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

2.1.2 Særskilde krav til utforming av fritidsbygg

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Samla bygningsmasse skal ikkje overstige $BRA = 150 \text{ m}^2$. På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30 m^2 bruksareal (NS3940).

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.

1.1 Ny fritidsbolig – kommuneplanens pkt. 2.1

Utgangspunktet er at en grunneier kan utnytte eiendommen sin innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Det følger av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd første punktum at bygningsmyndighetene plikter å innvilge en søknad dersom tiltaket ikke strider mot materielle bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

I Sivilombudets uttalelse av 01.11.2025 sak 2025/716 uttaler Sivilombudet at meningsinnholdet i en plan beror på en helhetlig tolkning av planen. Sivilombudet uttaler blant annet følgende:

Flere tolkningsfaktorer er relevante når man skal fastlegge meningsinnholdet i en planbestemmelse. Utgangspunktet er det som følger av en naturlig språklig forståelse av den aktuelle bestemmelsens ordlyd, og det som kan utledes av plankartet. I tillegg kan andre tolkningsfaktorer ha betydning. Blant annet kan andre bestemmelser i planen eller dokumenter gitt i tilknytning til planen, si noe om hva som er planens formål og hva slags system kommunen har forsøkt å skape gjennom de aktuelle bestemmelsene. Videre kan kommunens praktisering av planen gi en indikasjon på hvordan kommunen selv har forstått den.

Også planens forarbeider er i utgangspunktet relevante ved tolkningen av planens bestemmelser. Planforarbeider skiller seg imidlertid fra lovforarbeider og kan ikke uten videre tillegges samme vekt, blant annet fordi det er alminnelig antatt at planforarbeider ofte er lite tilgjengelige.

[...]



Hensynet til forutberegnelighet tilsier at det legges større vekt på planens ordlyd enn andre tolkningsfaktorer som er mindre tilgjengelige for allmennheten, som for eksempel planforarbeidene eller vedtak som viser hvordan planen er forstått i andre saker.

Den endelige forståelsen av meningsinnholdet i en planbestemmelse må også ses i lys av legalitetsprinsippet. Legalitetsprinsippet innebærer at en hjemmel som tillater inngrep i borgernes eierrådighet, må være klart utformet. En reguleringsplans innhold og rettsvirkninger må derfor fremgå på en tilstrekkelig klar måte for å kunne hjemle avslag på en byggesøknad.

Omsøkte tiltak gjelder riving av nåværende fritidsbolig og oppføring av en ny fritidsbolig. Slik vi ser det er omsøkte tiltak ikke omfattet av de tiltak som kan tillates i pkt. 2.1. Bestemmelsen sier uttrykkelig at det kun kan gis tillatelse til utvidelse av nåværende fritidsbolig i LNF-spredd fritidsbebyggelse, ikke oppføring av ny fritidsbolig. I områder avsatt til LNF-spredd må andre tiltak enn de som er tilknyttet stedbunden næring tillates gjennomplanbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Dersom det ikke er åpnet for dette konkrete tiltaket i planbestemmelsen, er det ikke tillatt. Slik vi leser punkt 2.1 er det ikke konkret tillatt oppføring av nye fritidsboliger.

Klagers anførsler om at det ikke kan innfortolkes et byggeforbud innenfor LNF-SF7, og at et forbud mot utvidelser av eksisterende fritidsboliger må fremgå uttrykkelige av bestemmelser i plan, kan følgelig ikke føre frem. Det er ikke søkt om utvidelse av fritidsboligen, men riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av en ny. Ordlyden i pkt. 2.1 omtaler kun utvidelse av nåværende fritidsbygg som er vist med byggepunkt. Tiltaket er med dette avhengig av dispensasjon fra planformålet. Dispensasjonen er omsøkt.

1.2 Snaufjell

Det fremgår av sakens dokumenter at tiltaket vil plasseres over tregrensen på snaufjell. Kommunen skriver i klagebehandlingen at omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon for dette forholdet. Klager anfører at kommunens forståelse av planens forhold til snaufjell er uriktig og i strid med tidligere tolkning og praksis. Vi viser til redegjørelsen over. Vi nevner for ordens skyld at dispensasjon fra dette forholdet ikke er omsøkt.

Da dispensasjon ikke er omsøkt, er dette ikke en del av klagesaken vi har til behandling. Videre har kommunen avslått søknaden. På bakgrunn av dette vil vi ikke vurdere klagers anførsler knyttet til dette forholdet.

Vi bemerker imidlertid at hovedregelen er at det i vanlige LNF-områder kun tillates bygninger som er direkte nødvendige for landbruk, reindrift eller stedbundet næring. Etter plan- og bygningsloven kan kommunen i kommuneplanens arealdel avsette spesifikke områder eller åpne for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse utover det som er direkte knyttet til landbruks- eller reindriften, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b). Denne bestemmelsen er direkte koblet med § 11-11 nr. 2, som gir den konkrete hjemmelen for at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. kan tillates oppført i et LNF-område på grunnlag av søknad etter reglene i pbl kapittel 20 eller gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Betingelsen for dette er at formålet, samt bebyggelsens omfang og lokalisering, er nærmere angitt i arealplanen. I tillegg kan det til arealformålet gis generelle bestemmelser etter § 11-9.

For dette området har kommunen foretatt en konkret vurdering av hvilke tiltak som inngår i LNF-SF herunder krav til omfang og lokalisering. Slik vi ser det, er et tiltak som ikke er omfattet av LNF-



spredt bestemmelsene, ikke tillatt. Vurderingen av om tiltaket plasseres over tregrensen på snaufjell, er et av kriteriene ved vurderingen av om tiltaket kan tillates oppført. Dersom tiltaket ikke oppfyller alle vilkårene i punkt 2.1, er det i strid med planformålet og avhengig av dispensasjon fra planformålet for å kunne tillates.

1.3 Vassdrag

I Kommunedelplanens pkt. 3.1 er det nedfelt et byggeforbud 100 meter langs vassdrag. Fritidsboligen er planlagt med en avstand på 58 meter fra vassdraget, og tiltaket er dermed også avhengig av en dispensasjon fra pkt. 3.1. Dispensasjon er omsøkt.

2. Dispensasjon

2.1 Generelt om dispensasjonsbestemmelsen

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulemper.

Ved at det er stilt et krav om at fordelene må være «klart større» enn ulempene, er det ikke tilstrekkelig at ulempene ved en dispensasjon er beskjedne, jf. Sivilombudets uttalelse i sak 2015/3269. Av samme uttalelse fremkommer det også at «de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt». Høyesterett skriver i dom HR-2026-730-A avsnitt 80 og 81 følgende om interesseavveiningen i pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum:

Vilkåret i § 19-2 andre ledd andre punktum gir anvisning på en avveining av fordeler og ulemper ved tiltaket. Etter ordlyden må fordelene være «klart større» enn ulempene. Det må altså foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon gis.

I forarbeidene heter det at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke». Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242. I et tilfelle som i saken her, der ulempene ligger nær grensen for en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som skal ivaretas av § 19-2 andre ledd første punktum, må utgangspunktet være at det kreves tungtveiende fordeler for å innvilge dispensasjon. Dersom det er snakk om dispensasjon fra plan, må utgangspunktet også her tas i situasjonen da planen ble vedtatt. Prop. 169 L (2020-2021) side 55 klarjør at det ved vurderingen er relevant «å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter». I forlengelsen av dette er det uttalt at det ikke skal gjøres endringer i «fordelsbegrepet», og at fordelene fortsatt skal «begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn».

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.



2.2 Dispensasjon fra kommunedelplanens pkt. 2.1

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak formålet LNF-spredd fritidsbebyggelse er å sikre at kommunen kan åpne opp for en viss bebyggelse i området etter nærmere bestemmelser angitt i plan.

I vedtak av 04.04.2025 skriver kommunen at den ikke kan finne mye informasjon i planbeskrivelsen knyttet til identifisering av hensynet bak bestemmelsen om å bare tillate utviding av eksisterende fritidsboliger. Planbeskrivelsen presiserer imidlertid at det ikke er åpnet for oppføring av nye bygg.

Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Kommunen finner under tvil at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og skriver følgende i vedtak av 04.04.2025:

Kommunen vil derfor vise til det det ikke er gjort konsekvensutredninger knyttet til å tillate oppføring av ny fritidsbebyggelse. Det vil kunne utgjøre konsekvenser for miljø og samfunn som det ikke er gjort konkrete vurderinger av i planprosessen. De fleste tomtene i området Havsdalen er allerede utbygd med eldre fritidsboliger, men infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er ikke planmessig avklart. Det vil jo der være mulig å sammenligne med bestemmelsene i kommunedelplanen for Geilo vedr. utvidelse av eksisterende fritidsboliger, da denne eiendommen er bebygd med en eldre fritidsbolig i dag. Sann sett vil dette være vurdert i planprosessen, da det er tillatt med en utvidelse av eksisterende fritidsbolig inntil 150 kvm BRA.

Avstand til vassdrag og bygging på snaufjell vil likevel gjøre seg gjeldende, uavhengig av dette. En del av vurderingen må derfor gjøres knyttet til hensynet til landbruk, natur og friluftsinteressene i området. Det er videre i bestemmelsene uttrykt at bygg ikke skal plasseres i konflikt med naturverninteresser, kulturminner, friluftsinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselementer. Dette innebærer at det ikke skal føres opp bygg nært kulturminner, i vilttrekk, nært turstier og løyper, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde eller på dyrka mark og stølsvoll.

Ny fritidsbolig vil få et bruksareal på 150 m² på hovedplan, i tillegg kommer areal på loft og i kjeller som begge planlegges med romhøyde som ikke medfører målbart bruksareal. Eksisterende bygg som søkes revet har i matrikkelen ett oppgitt areal på 48 m² BRA, godkjent byggetegning viser 53 m² uten at type areal er definert. Det nye bygget vil få en mønehøgde på 5,5 meter som er vesentlig høyere enn den eksisterende fritidsboligen. Det er ikke registrert dyrka mark på eiendommen.

Kommunens vurdering er at en dispensasjon vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen. Spørsmålet er imidlertid om tilsidesettelsen er vesentlig. Det omsøkte bygget ønskes plassert i område med naturverninteresser, det foreligger friluftsinteresser i området, eiendommen ligger i snaufjell og nært vassdrag. Eiendommen har heller ikke løsning for slokkevann på vinterstid. En vesentlig økning av både størrelse og høyde som den omsøkte fritidsboligen medfører vil også innebære en potensiell økning i uønsket ferdsel til villreinområder. Økning i størrelse og høyde på fritidsboliger vil føre til større landskapsvirkninger og nedbygging av terreng.



Statsforvalteren tiltrer kommunens vurdering i det vesentlige, og finner at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Selv om det tillates utvidelser av eksisterende fritidsboliger, er det i planen ikke åpnet for oppføring av nye fritidsboliger. Samtidig er det ved utvidelser av eksisterende fritidsboliger flere momenter/vilkår som skal være oppfylt for at en utvidelse av eksisterende fritidsboliger kan tillates. Blant annet kan ikke utvidelser av eksisterende bygg skje på snaufjellet.

Når det gjelder hensynet til nasjonale og regionale interesser finner vi at disse også blir vesentlig tilsidesatt.

I naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er det gitt bestemmelser om blant annet krav til at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på vitenskapelig grunnlag om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, jf. § 8. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet ved forvaltning av fast eiendom.

Påvirkningen av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemer er eller vil bli utsatt for jf. § 10. Denne bestemmelsen skal blant annet forhindre en gradvis forvitring av leveområder hvor inngrepene gjerne finner sted «bit for bit, over tid, til den samlede belastningen er så stor at leveområder, arter eller genetisk mangfold kan gå tapt. Det er derfor en utfordring å se de samlede påvirkningene i sammenheng», jf. Ot.prp. nr. 52 (2008–2009) side 104. Videre fremgår det av forarbeidene at nye påvirkninger skal være gjenstand for en helhetsvurdering av den belastningen økosystemet allerede er og vil bli utsatt for og skal ikke vurderes isolert i den enkelte sak. I Rettsdata note 46 til naturmangfoldloven § 10 av Cathrine Aulie 03.05.2023 fremgår det blant annet at:

I paragraftittelen er det koplet sammen med begrepet «økosystemtilnærming». «Økosystemtilnærming» er et prinsipp i seg selv, som for øvrig er meget komplekst og av naturlige grunner heller ikke forsøkt definert i loven. Det innebærer at egenskapene ved et økosystem og de naturverdiene det representerer, skal være utgangspunkt og ramme når planer og enkelttiltak som kan påvirke et økosystem, skal vurderes og avgjøres. Prinsippet om «samlet belastning» kan ses som en viktig konsekvens av økosystemtilnærmingen og det sentrale «operative» elementet i den. Ved vurderingen av om en plan eller et tiltak skal gjennomføres, skal det sentrale temaet ikke bare være fordeler og ulemper ved den enkelte plan eller det enkelte tiltak, men også hva konsekvensene blir for økosystemet når dette vurderes sammen med allerede eksisterende og andre planlagte tiltak som påvirker eller kan påvirke økosystemet.

Den enkelte påvirkning skal altså ikke vurderes isolert, men på bakgrunn av den miljøbelastning som allerede er skjedd gjennom andre påvirkninger, og utsiktene til ytterligere påvirkning fremover, jf. føre-var-prinsippet ([§ 9](#)). Dette har særlig betydning dersom miljøbelastningen er ved en kritisk grense hvor selv en liten øking i belastning vil ha stor effekt på økosystemet. Det vil videre bidra til å motvirke at naturverdiene gradvis forringes som følge av en utvikling hvor hvert enkelt inngrep isolert sett blir ansett som for lite til å bli stanset.

Villreinen er vurdert som nær truet i Norsk rødliste for arter 2021 og er regnet som truet på den globale rødlisten IUCN, Red List of Threatened Species. Norge er internasjonalt forpliktet til å ta vare på villreinen etter den internasjonale konvensjonen om biologisk mangfold og Bernkonvensjonen om vern av ville europeiske planter og dyr og deres naturlige leveområder.



Dette fremgår også av klima- og miljøavdelingens (KLMI) hos Statsforvalteren sin uttalelse av 07.06.2024. Fra uttalelsen hitsettes:

Landskap

Fritidsboligen ligger over tregrensa over 1000 moh. i et åpent landskap. Vi minner om Europarådets landskapskonvensjon fra 2004 og Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023- 2027, der det går frem at kommunene skal ivareta viktig naturmangfold, og at friluftsområder og landskap vektlegges og sikres i planleggingen. Fritidsboligen får en vesentlig utvidelse og vil synes godt i et relativt åpent og flatt landskap. Ny kommuneplan til Hol kommune er nå ute på høring, og i høringsforslaget er området avsatt til LNFR-formål.

Naturmangfold

Deler av eiendommen omfattes av nasjonalt villreinområde, og er registrert som leveområde hele året og beiteområde på vinter. Norge forvalter de siste bestandene av villrein i Vest-Europa. Europeisk villrein er regnet som trua (VU/sårbar) på den globale rødlista og er i Norsk rødliste for arter 2021 vurdert som nær truet (NT). Dette er en forverring fra rødlista for 2015 hvor villrein ble vurdert som livskraftig (LC). Gjennom Bern-konvensjonen har Norge en plikt til å verne om villreinen, som er en nasjonal ansvarsart. Den viktigste forutsetningen for en levedyktig villreinstamme er å opprettholde store nok leveområder med tilstrekkelig kvalitet. Villrein er svært var for forstyrrelser, og bruker areal i sykluser som varierer i løpet av året og mellom år. Villreinen trenger derfor store arealer for å være levedyktig.

I tillegg til at eiendommen ligger innenfor beiteområde til villreinen, kan den også berøres negativt i form av økte forstyrrelser fra økt bruk av stier og løyper som går inn i villreinens leveområder. En vesentlig utvidelse av fritidsboligen kan føre til ytterligere bruk av flere enn i dag og økt ferdsel inn i villreinens leveområder. Dette er uheldig da villreinen er svært var for forstyrrelser.

Det er også registrert naturtypen boreal hei på området som er registrert med stor verdi.

Klager viser til at fritidsboligen vil ligge 1700 meter fra det definerte villreinområdet. Hovedvekten av bruken kommer til å være rundt fritidsboligen i god avstand til villreinområdet. For øvrig vises det også til at eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Geilo skisenter og det fremstår usannsynlig at alminnelig familiebruk av hytta skal innebære økte forstyrrelser for villreinen sammenlignet med dagens situasjon.

Vi finner i likhet med kommunen og klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren at en vesentlig utvidelse av fritidsboligen kan føre til ytterligere bruk av flere, og økt ferdsel inn i villreinens leveområder. Det vil igjen kunne føre til økte forstyrrelser for villreinen. Dette er veldig uheldig da villreinstammen i Nordfjella har blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen, og villreinen er svært var for forstyrrelser.

Vi legger også vekt på at den enkelte påvirkning ikke skal vurderes isolert, men på bakgrunn av den miljøbelastning som allerede er skjedd gjennom andre påvirkninger. I dette området er det allerede etablert et skisenter og etablert større hytter. Selv om tiltaket isolert sett oppleves som lite for klager, er det viktig å motvirke at naturverdiene gradvis forringes som følge av en utvikling hvor hvert enkelt inngrep isolert sett blir ansett som for lite til å bli stanset, jf. naturmangfoldloven § 10.



Hensynet bak nasjonale og regionale interesser blir med dette vesentlig tilsidesatt.

Er fordelene klart større enn ulempene?

Fordelene er i høyest grad personlige ønsker/fordeler. En dispensasjon vil medføre en økonomisk gevinst for klager samt arealutnyttelse i tråd med tiltakshavers ønske. Personlige ønsker/fordeler tillegges mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. Videre er dette fordeler som kan påberopes av flere. Vi er imidlertid enig med klager i at objektive forbedringer av en eiendom som gir økte kvaliteter vil være et areal- og ressursdisponeringshensyn. Sivilombudet har tidligere uttalt at eierens og samfunnets interesse i en fornuftig utnyttelse av eiendommen er et relevant moment også ved den vurderingen som skal finne sted etter plan- og bygningsloven § 19-2. I sak 2017/1346 uttaler Sivilombudet at slike interesser må veies opp mot de hensynene som for øvrig gjør seg gjeldende. En enkeltstående eiers interesse i å bygge vil normalt ha begrenset vekt i forhold til mer generelle arealdisponeringshensyn.

Utbyggerinteressen er for øvrig i denne saken så generelt formulert at en tilsvarende interesse vil gjøre seg gjeldende i de fleste saker hvor det er aktuelt å oppføre/ utvide fritidsbolig. At slike hensyn vil ha begrenset vekt, er tidligere fremholdt av Sivilombudet i eksempelvis sak 2014/1190 og den ovennevnte sak 2014/3266. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at fordelene er klart større enn ulempene i saken. Når det gjelder ulempene, viser vi til kommunens vurdering i vedtak av 04.04.2025 samt klagebehandlingen.

Etter en konkret helhetsvurdering finner vi at det ikke foreligger relevante fordeler som er klart større enn ulempene i foreliggende sak. Vilklårene for dispensasjon er med dette ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 og dispensasjon kan ikke gis.

2.3 Dispensasjon fra kommunedelplanens pkt. 3.1

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynene bak bestemmelsen skal ivareta kvaliteten i vassdragene og sikre mot forurensning, opprettholde naturlig vannføring og sikre ivaretagelse av kantsonen. Byggeforbudet skal også sikre ivaretagelse av friluftsliv, folkehelse og naturmiljøer. Videre skal byggeforbudet ivareta samfunnssikkerheten ved å sikre en avstand til vann og vassdrag som hindrer ras, skred og flom.

Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Klager anfører at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi fritidsboligen er planlagt med en avstand på 58 meter fra vassdraget. I søknaden er det vist til at ny fritidsbolig ikke kommer nærmere elven enn eksisterende fritidsbebyggelse, at tiltaket er plassert lenger unna eleven enn andre eksisterende bygninger i området, og at tiltaket ikke vil være til hinder for allmenn ferdsel. Det er også en høydeforskjell på ca. 10 meter mellom bygg og elv som gjør at avstanden vil oppleves som enda større enn målene tilsier, og noe som medfører at det ikke vil være noen reell påvirkning på vassdraget. Bebyggelse er også beskyttet mot flom.

Statsforvalteren er enig med kommunen at størrelsen vil ha stor virkning for landskapsbildet da omsøkte tiltak innebærer en økning på ca. 60%. Videre er vi også enig med klager at noen av hensynene bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt på grunn av fritidsboligens høydeplassering. Vi finner imidlertid ikke grunn til å konkludere endelig på dette spørsmålet, i og med at vi finner at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.



Er fordelene kart større enn ulempene?

Også her tiltrer vi kommunens vurdering i det vesentlige og finner at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Selv om det kan argumenteres for at omsøkt tiltak vil kunne gi bedre arealdisponering, og da en objektiv fordel for eiendommen bemerker vi at det primært er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante som fordeler ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd annet punktum. Et mål om hensiktsmessig utnyttelse av en tomt vil være et relevant hensyn som kan vektlegges som en fordel. Det må imidlertid understrekes at det da er tale om hensiktsmessig utnyttelse fra et samfunnsperspektiv, ikke foretrukket utnyttelse fra et tiltakshaverperspektiv. Dette innebærer blant annet at hensiktsmessig utnyttelse ikke er det samme som høyest mulig utnyttelsesgrad eller den utnyttelse som er mest mulig lønnsom for utbygger.

Vi finner at det ikke er noe som tilsier at denne overskridelsen er nødvendig for å oppnå en funksjonell fritidsboligbolig. Tiltakets størrelse vil klart ha en negativ påvirkning på naturmiljøet og landskapsbildet. I vurderingen av om fordelene er klart større enn ulempene blir andre eiendommers avstand til vassdraget mer et argument for fravær av ulemper enn klare fordeler for at det kan innvilges dispensasjon.

Ulempene i saken tilsier at fordelene ikke kan tillegges stor vekt. Fordelene blir derfor i stor grad personlige ønsker/fordeler for tiltakshaver.

Etter en konkret helhetsvurdering finner vi at det ikke foreligger relevante fordeler som er klart større enn ulempene i foreliggende sak. Vilklårene for dispensasjon er med dette ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 og dispensasjon kan ikke gis.

3. Øvrige anførsler

Klager anfører også at avslaget strider mot kommunens etablerte praksis. I brev av 13.02.2026 skriver kommunen følgende:

Det vises til flere saker der kommunen tidligere har vurdert at vilklårene for å kunne innvilge dispensasjon er til stede. Det er i disse vedtakene i hovedsak vist til at tilbyggene ikke kommer nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse og at det derfor ikke endrer eksisterende situasjon.

Kommunen vil vise til at alle saker skal vurderes konkret, og kommunen vil ikke være bundet av tidligere saker når det gjelder rettsanvendelsen etter pbl. § 19-2 andre ledd. Det har Sivilombudet vist til i flere uttalelser.

I denne saken ble det under tvil vurdert at tilsidesettelsen ble ansett som vesentlig, det gikk i utgangspunktet ut på at det nye bygget ikke vil komme nærmere vassdraget enn eksisterende hytte. Det ble likevel pekt på størrelsen og høyden på det nye bygget, som vil kunne virke mer privatiserende enn eksisterende situasjon. Når det gjelder ulemper så vises det til at en stor økning i areal og høyde vil føre til bit-for-bit nedbygging av områdene rundt vassdraget. Selv om tomte er bebygd i dag, vil utformingen og størrelsen på bebyggelsen ha stor virkning for landskapsopplevelsen i området og ikke minst privatiseringsgraden langs vannet.

Kommunen kan ikke se at tidligere forvaltningspraksis kan binde kommunens senere



vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd i denne konkrete saken er oppfylt eller ikke. Kommunen er enig i at det vil kunne ha noe å si dersom kommunen vurderer at vilkårene er oppfylt i «kan» vurderingen etter første ledd og likevel velger å avslå søknaden. Det er i denne vurderingen av evt. usaklig forskjellsbehandling vil kunne vurderes. Det er ikke tilfellet i denne saken.

Som hovedregel har forvaltningen anledning til å endre praksis med virkning fremover i tid. I denne saken har kommunen imidlertid vist til at tidligere praksis uansett ikke kan anses bindende da avslaget skyldes tiltakets utforming herunder størrelse. Avslaget er gitt med bakgrunn i at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. I de andre sakene har kommunen vurdert at vilkårene er oppfylt. Ved vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, skal det foretas en konkret vurdering i hver enkelt sak. Vi presiserer også at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, har ingen krav på dispensasjon. Det er etter pbl. § 19-2 første ledd opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 04.04.2025. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Kamilla Naseem
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET DLA PIPER NORWAY AS

Postboks 1364 Vika

0114

OSLO