



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Dispensasjon fra plankrav - Gbnr. 55/488 i Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak i Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 25.08.2025 fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 15.05.2025. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Hensyn bak plankravet og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Saken gjelder

Geiloark har, på vegne av Rikke de Besche Giertsen, søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1, for å sette opp hytte på gbnr. 55/488.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling innvilget dispensasjon i møte 15.05.2025, sak 57/25. Vedtaket er i korte trekk begrunnet med følgende:

«Tiltaket ligger med god avstand til hensynsone H560-Bevaring naturmiljø/Randsone for villrein og det ligger flere fritidsboliger mellom tiltaket og nevnte hensynsone. Tiltaket vil ikke flytte grensen for menneskeskapte terrenginngrep nærmere den registrerte randsonen for villrein. Vi konkluderer utfra 27/2025 i kommunestyremøte den 20.03.2025 at det vil være et mer formålstjenlig virkemiddel å styre allmenn ferdsel ved å legge om merkede stier og løypetraseer utenfor konfliktområdene, fremfor å stanse en videre utbygging som for øvrig vil føre i samsvar med arealdisponering i KPA 2014-2025. [...] Vi konkludere med at dispensasjonens betydning for de hensyn som ligger bak kravet om reguleringsplan, og hensynene til villreinens beite- og leveområder av både lokal, regional og nasjonal interesse, ikke vil bli tilsidesatt i vesentlig grad dersom det blir gitt en dispensasjon som omsøkt i denne saken, jfr plan- og bygningslovens § 19-2 (2) 1. pkt [...]

FORDELER:

- 1) Utbygging inne i etablert hytteområde, med godkjent avløsning og veg inn på tomte må kunne regnes som fortetning ikke bit-for bit-utbygging
- 2) Tiltaket ligger inne i et skogområde, ikke i sårbart snaufjell [...]
- 4) Ved å innvilge en dispensasjon fra plankravet vil omsøkt fritidsbolig kunne bygges ihht formålet i arealplankartet til KPA2014-2025, og samtidig bidra med å opprettholde sysselsettingen i kommunen både på kort og på lang sikt.»



Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 03.06.2025. De anfører at tiltaket skal skje i et sårbart område i snaufjellet og derfor ikke er unntatt fra plankravet. Videre mener de vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. De vurderer at tiltaket legger ytterligere press på villreinen i Nordfjella og 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 fjellområdene.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen 21.08.2025, men tok den ikke til følge.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 19.05.2025. Vi konstaterer at klagen er fremsatt i tide, av et statlig organ med rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 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, men skal legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved vår prøving av det frie skjønn, 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

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel (vedtatt 27.08.2014) er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse. For alle byggeområder gjelder det et generelt plankrav i pkt. 1.1, som omfatter oppføring av hytte. Kommuneplanen pkt. 1.2 oppstiller unntak fra plankravet for noen tilfeller, se særlig bokstav e (vår understreking av noen momenter):

«e) Eksisterende byggeområder uten plan:

På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, Når utbyggingen:

...

- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.

...

- Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.

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

Både kommunedirektøren og Utvalget for plan og utvikling har vurdert at det er et plankrav her, da tiltaket bryter med ett eller flere av strekpunktene i kommuneplanens 1.2 e. Det kan nok diskuteres om tomta ligger i «snaufjell». Søker beskriver at tomta ligger «ligger i løvskogområde» og har lagt ved bilder av vegetasjonen. Etter vårt syn er mest korrekt beskrivelse at tomta ligger i det høyestliggende skogbeltet, ved overgangen mellom skoggrensen og snaufjellet. Tomta inngår uansett i et større område, hvor tiltak gir en samlet påvirkning, uavhengig av om hver enkelt tomt har skog/enkeltrær eller ikke. Vi finner det klart at tiltaket strider mot kriteriet om å ikke bygge i «områder som er viktige for naturmangfold». Kommunedirektøren har gjort en konkret vurdering av plankravet på s. 9 i saksframlegget. Dette er altså lagt til grunn av Utvalget:



«Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket, som plasseres om lag 1050moh, i et relativt bratt terreng, i utgangspunktet er i konflikt med både strekpunkt 2, 5 og 6 i punkt 1.2 e). På eiendommen er det fjellbjørk, men når en ser på området i flyfoto er det relativt snaut på f.eks. nabotomt 55/60, slik at det ikke er snakk om et skogområde her – men at eiendommen og området må vurderes som overgangssonen mot snaufjell. I tillegg ligger eiendommen ca. 370m i luftlinje mot villreinens leveområde. I slike områder vil tiltak kunne berøre statlige og regionale interesser. Nyere kunnskap om nasjonale og regionale føringer i/over tregrensen, overgangssonen mot snaufjell og i snaufjell samt i nærheten til villreinens leveområder tilsier at dette er sårbare områder i snaufjell og områder viktige for naturmangfold. Konsekvensen blir at det gjelder et plankrav for en rekke eiendommer på høyfjellet på Haugastøl. I hvilken grad hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende for omsøkt tiltak for den aktuelle eiendommen, vurderes konkret ved å behandle en dispensasjonssøknad.»

Statsforvalteren vurderer etter dette at tiltaket ikke oppfyller kriteriene for unntak fra plankravet. Vi framhever spesielt at området er viktig for naturmangfoldet. Videre har Statens vegvesen uttalt at tillatelse til utvidet bruk av avkjørselen ikke kan påregnes (06.02.2025), slik at heller ikke dette unntaket er til stede. Vår konklusjon er følgelig at det gjelder et krav om regulering for å kunne bygge på gbnr. 55/488, jf. pkt. 1.1.

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. Det samme er lovens formål om utredning, medvirkning og helhet. 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.

Dispensasjonsvurdering

Hensyn bak plankravet

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 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 interessekonflikter om f.eks. utbygging og vern. I saksframlegget forklarer kommunedirektøren nærmere hva som skal ivaretas med plankravet (s. 10-11):

«Det overordnede formålet bak plankravet er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område. Prosessen sikrer helhetlige vurderinger av viktige hensyn til bl. annet landskapsvirkninger, naturmangfold, tekniske forhold m.m. som ses i



sammenheng, der nødvendige utredninger gjøres. Videre gis offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte anledning til å fremme sine synspunkter. [...]

«Kommunen har valgt å vedta et plankrav for områder "med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold", også for mindre tiltak i byggeområder uten reguleringsplan. Hva som ligger i dette kriteriet, har endret seg over tid i tråd med nyere kunnskap. Det er i senere tid lagt mer vekt på og hensyn til å ta vare på sårbare landskap og viktige områder for planter og dyr.»

Konkret vurdering

Det er søkt om oppføring av en ny hytte på gbnr. 55/488. Tomta ligger ca. 1050 moh. og 370 m fra leveområdet til villreinen i Nordfjella. Omsøkt tiltak fremstår som en alminnelig hytte i samme størrelsesorden og utforming som ellers på Haugastølen.

Idet hytteområdet er bygget ut, er rammene for bygningsmiljøet langt på vei gitt av eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen har også bestemmelser om fritidsbebyggelse. Videre er avløp løst med private anlegg i området. Det er søkt om å etablere et privat minirensesanlegg på hyttetomta. En reguleringsplan for flere eiendommer kunne sikret en fellesløsning gjennom helhetlig vurdering av avløp. Dette kan normalt gi en mer samordnet og ressurseffektiv utbygging. Muligheten for nye fellesløsninger begrenses imidlertid når flertallet av hyttetomtene allerede har private løsninger. Statsforvalteren deler kommunens syn om at hensynet til bygningsmiljø og avløp ikke er tungtveiende grunner til å regulere.

Når det gjelder vegatkomst, er dette et forhold som ikke synes å bli løst. Vi viser til s. 11 i saksframlegget: «For gbnr. 55/488 har imidlertid SVV uttalt at det ikke kan påregnes at tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel vil bli gitt slik denne er i dag, slik at vei/adkomst og følgelig også kravet til slokkevann ikke er avklart ved denne dispensasjonsbehandlingen». Dette taler mot å godkjenne tiltaket uten regulering og bredere avklaring, evt. rekkefølgekrav knyttet til avkjørselen fra Riksveg 7.

Spørsmålet i saken dreier seg primært om å avklare omfanget av ny utbygging i området og økt ferdsel inn i fjellet. Området har betydelige arealkonflikter, hvor lokale hensyn til utbygging/reiseliv står mot regionale/nasjonale villreininteresser. Både kommuneplanen og Nordfjella-planen påpeker at reiseliv også er viktige hensyn, ved siden av villreinen. Lovens system legger opp til å avklare arealbruk og vesentlige interessekonflikter gjennom planer.¹ 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».

Den regionale planen er avgrenset til nasjonalt villreinområde med randzone. Influensområdet for villreinen er imidlertid større enn dette, på grunn av den relativt korte avstanden til bebyggelse og reiselivsaktivitet. På s. 73 i plandokumentet står følgende om avgrensningen, og at påvirkning fra områdene utenfor ikke er utredet:

«Miljøverndepartementet forutsatte i sitt oppdragsbrev (12.04.2007) at planens avgrensning ikke skulle bli for snever, verken arealmessig eller tematisk. [...] Utredningsområdet har i løpet av prosessen blitt innskrenket til det som nå foreligger som planområde. Hovedbegrunnelsen for dette er at kommunene har hatt et sterkt ønske om, så langt mulig, å

¹ Det vises til pbl. §§ 1-1 og 3-1 andre og fjerde ledd, samt Ot.prp. 32 (2007-2008) s. 242.



følge 1998-planens grenser. [...] Konsekvensen av dette er at ferdsel fra områder utenfor planområdet kan påvirke villreinenes leveområder.»

Aktuell tomt ligger rett utenfor villreinenes leveområde. Det er søkt om en ny hytte, og tiltaket gir følgelig negative virkninger med økt ferdsel innover i fjellet. Det vises til faglige uttalelser fra Villreinnemnda for Nordfjella og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Statsforvalteren i Innlandet vurderer det på samme måte; at tiltaket vil kunne gi negativ påvirkning på villreinen, og at omfanget av utbygging ikke er avklart i eksisterende planer. Hol kommune mangler avklaring av totalt omfang nye hytter. Områder med plankrav, men uten gjennomført planlegging gir et ukjent potensial for ny utbygging. Derfor er nåværende og framtidig utbygging ikke vurdert opp mot områdene sin verdi og mulig framtidig verdi for villreinen.

Økt ferdsel fra nye tiltak er nettopp det plankravet er ment å ivareta, siden konsekvensene og samlet belastning ikke ble vurdert i den regionale planen. Vi viser til retningslinje 2.9: «*Planer og tiltak utenfor planområdet som kan påvirke villreinen i Nordfjella skal også utrede konsekvenser for dette*». Selv om det er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, er det ikke gjort en slik utredning. Det er forutsatt at dette skal skje helhetlig gjennom en ny plan. En dispensasjon fra plankravet vil følgelig undergrave hensynet til forsvarlige utredninger.

Tilstanden for villreinen i Nordfjella er allerede dårlig, på grunn av bl.a. ferdsel og annen menneskelig aktivitet.² Den fulle belastningen fra reguleringsplaner som ikke er ferdig utbygd, har ikke slått inn for villreinen enda. Dvs. at det allerede i regulert arealreserve ligger inne noen byggeklare tomter, som også vil forverre tilstanden. For å åpne for ytterligere utbygging 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 av den samlede belastningen er forankret i både plankravet, Nordfjella-planens retningslinjer, pbl. §§ 1-1 og 3-1 og naturmangfoldloven § 10. En dispensasjon for en ny hytte vil bidra til ytterligere press på villreinen og bryte med kravet til helhetlig planlegging. Statsforvalteren tiltrer for øvrig kommunedirektørens vurderinger i saksframlegget:

«I denne sammenheng vurderer kommunen at det ikke er avgjørende hvorvidt tiltaket faktisk får slike negative virkninger på villreinen, men når disse forholdene gjør at tiltaket kan få visse virkninger for omgivelsene tilsier dette at det i utgangspunktet bør utarbeides en reguleringsplan. Førre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 og hensynet til bit-for-bit-nedbygging i § 10 kan tilsi at det er behov for å utarbeide reguleringsplan for å få et godt kunnskapsgrunnlag, jf. § 8. En reguleringsplanprosess innebærer at det stilles større krav til medvirkning og utredning av virkningene sammenlignet med en byggesaksbehandling når det gjelder tiltak i sårbare områder. [...] En reguleringsplanprosess vil i større grad avklare tålegrensen for området, i motsetning til innvilgelse av enkeltvis dispensasjoner der det er utfordrende å holde oversikt. [...] Ved å innvilge enkeltvis dispensasjoner vil en kunne miste oversikt, som bidrar til nettopp denne bit-for-bit-nedbyggingen. [...] Kommunen vurderer derfor at tilsidesettelsen av nasjonale føringer/interesser og hensynet til å avklare virkningen for naturmangfold bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig.

Konklusjon

Statsforvalteren vurderer at en ny hytte vil skape økt ferdsel inn i villreinområdet. Tiltaket berører betydelige arealkonflikter, hvor de motstridende hensynene ikke lett lar seg balansere. Tiltaket er i

² Kvalitetsnorm for villrein, Nordfjella villreinområde (2021): <https://villrein.no/villreinomrader/nordfjella/>



kjernen av det plankravet er ment å ivareta. Ved å gi dispensasjon har kommunen kun prioritert den ene interessen på bekostning av den andre, uten noen helhetlig planprosess. Det er ikke vurdert samlet belastning eller mulig totalt omfang av utbygging. Regionale og nasjonale føringer er ikke ivaretatt. Vegmyndigheten har stilt seg negativ til utvidet bruk av avkjørselen. En dispensasjon vil dermed gå *vesentlig* ut over hensynene bak plankravet og lovens formålsbestemmelse. Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt, og det er ikke anledning til å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Vi finner følgelig ikke grunn til å drøfte det andre vilkåret, om fordeler og ulemper.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 15.05.2025. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Hensyn bak plankravet og lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

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:

Rikke De Besche Giertsen	Øvre Kalfarlien 40	5022	BERGEN
GEILOARK AS	Lienvegen 155	3580	GEILO
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS