



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Fritidsbolig på gbnr. 5/267 - Hol kommune

Statsforvalteren i Innlandet viser til klagesak fra Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 29.08.2025 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 og søknaden om oppføring av hytte. Tiltaket er i strid med kommuneplanen og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 21-4, jf. § 19-2.

Saken gjelder

Arne Solheim og Siri Visthoff har søkt om rammetillatelse og dispensasjon for å oppføre fritidsbolig på gbnr. 5/267 på Ustaoset. Rådmannen vurderte at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, og innstilte på avslag i sitt saksframlegg. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet søknaden i møte 15.05.2025, sak 55/25. De godkjente rammetillatelsen uten dispensasjon:

«Utvalg for Plan- og Utvikling legger til grunn at det omsøkte tiltaket ikke krever dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanens arealdel §1.2 e
Saken er grundig opplyst i søknaden, slik at rammeløyve kan gis [...]

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFOS) i brev av 05.06.2025. I klagen anføres det at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet. En ny hytte vil legge ytterligere press på villreinbestanden. De vurderer at det gjelder et plankrav for området. De påpeker at hensikten med plankravet er å se et større område i sammenheng og sette rammer for utbygging ut fra helhetlige vurderinger av landskap, friluftsliv og naturmangfold. Det vises til at dette er noe det arbeides med ved rullering av kommuneplanen. Klageren mener det blir feil å godkjenne nye hytter uten at denne avklaringen er gjort.

Tiltakshaverne innga kommentarer til klagen i brev av 07.07.2025. De uttaler at de er skuffet over at Statsforvalteren har påklaget vedtaket, og oppfatter at klagen ikke er basert på en individuell vurdering. Etter deres syn gjør plankravet seg gjeldende i liten grad i den aktuelle saken. Om Statsforvalteren ville hatt et generelt byggeforbud som hindrer ny utbygging, måtte det vært fattet et vedtak gjennom en egen prosess.



Fra før har også ansvarlig søker, Sven Gundersen, inngitt et tilsvarende (04.03.2025) til støtte for tillatelsen, hvor han bl.a. argumenterer med at hytta plasseres nært riksvegen og ikke vil ha noen påvirkning på villreinens levevilkår. Han mener det ikke kan legges til grunn at tiltaket vil skape forstyrrelser for villreinen, siden nærområdet har nærløyper og skianlegg som dekker behovet for utendørs ferdsel, utenfor villreinens leveområde.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen fra SFOS 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, 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 enkelteierdommer», 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. 1000 moh., i et område under tregrensen. Rådmannen beskriver at området er «relativt snaut med god avstand mellom vegetasjon i form av busker og lavere trevekst», og i en «overgangssone mot snaufjell». Tomta ligger i umiddelbar nærhet til både Hardangervidda og Nordfjella villreinområder, hvor utbygging og ferdsel bidrar til påvirkning innover i leveområdet. På Ustaoset er det dessuten mye av den rødlistede naturtypen boreal hei.

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.¹

Statsforvalteren vurderer at hytta skal plasseres i et område som er viktig for naturmangfoldet. Vår konklusjon er følgelig at det gjelder et plankrav for å kunne bygge her, jf. pkt. 1.1.

¹ Se møteprotokollen og rådmannens saksframlegg

<https://prod01.elementscloud.no/publikum/944889116/DmbMeeting/204>



Unntaket i pkt. 1.2 bokstav e er ikke til stede. Dette innebærer at utbygging ikke kan godkjennes uten regulering, endring av kommuneplanen eller evt. dispensasjon. I denne saken er det søkt om dispensasjon. Statsforvalteren vil gjøre en selvstendig vurdering av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt, da dette tilhører rettsanvendelsen, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Generelt om dispensasjonsreglene

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.

Konkret 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 utredes området samlet og det fastsettes hvordan arealene skal benyttes for framtiden. 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 også 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.

Konkret vurdering

Det er søkt om å sette opp en ny hytte på gbnr. 5/267. Tomta ligger ca. 950 m fra villreinens leveområde på Hardangervidda, og 1,7 km fra leveområdet i Nordfjella. I det hytteområdet er bygget ut, er rammene for bygningsmiljøet langt på vei gitt av eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen har også bestemmelser om størrelse og utforming av fritidsbebyggelse som tiltaket holder seg innenfor. Avløp er tenkt løst med et privat anlegg i samsvar med forurensningsloven.

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 de regionale planene påpeker at reiseliv også er viktige hensyn, ved siden av villreinen. Lovens system legger opp til å avklare arealbruk og vesentlige interessekonflikter gjennom planer.² 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*».

² Det vises til pbl. §§ 1-1 og 3-1 andre og fjerde ledd, samt Ot.prp. 32 (2007-2008) s. 242.



Aktuell tomt ligger like utenfor villreinenes leveområde, slik det er kartlagt i 2022. Beliggenheten er mellom planavgrensningene til regional plan for Nordfjella og Hardangervidda. Det reelle influensområdet for villreinen er imidlertid større enn dette, på grunn av den korte avstanden til bebyggelse og reiselivsaktivitet. Ansvarlig søker har anført at ferdselen fra hytta kun vil skje i nærområdet, hvor villreinen ikke kan bli forstyrret. Etter Statsforvalterens syn, kan man ikke legge til grunn en slik subjektiv vurdering. Objektivt sett vil enhver ny hytte i området måtte påregnes å skape økt ferdsel. Avstanden til villreinens leveområder er under hhv. 1 km og 2 km. Det må derfor legges til grunn at ferdselen også vil gå inn i leveområdene, og dermed legge ytterligere press på villreinen. Det vises til høringsuttalelsen fra Villreinnemnda for Nordfjella:

«Villreinnemnda er generelt kritisk til bygging av nye fritidsbustader, og annen aktivitet, som ligg inn mot leveområdet til villreinen i Nordfjella. Det er naturleg at mykje av ferdsla frå hyttefeltet går inn i dei gode beiteområda for reinen, og kan føre til at områda går ut av bruk. Det er denne totale auken i aktivitet og ferdsle som er negativ. Som nemnda har peika på i fleire av sakene i Hol kommune, er det eit mål å ta vare på dei relativt urørte gode beiteområda rundt Hallingskarvet. Det er difor viktig å unngå nye inngrep i utkantane som fører til auka ferdsel inn i villreinområdet.»

Økt ferdsel fra nye tiltak er nettopp det plankravet er ment å utrede og sørge for å begrense. Konsekvensene og samlet belastning av framtidig utbygging i nærområdet har ikke blitt vurdert i de regionale planene. Kommuneplanens plankrav er ment å sikre dette, og forutsetter at ny utbygging vurderes helhetlig gjennom en ny plan. Siden 2014, har forholdene for villreinene blitt forverret pga. bl.a. menneskelig utbygging og ferdsel i fjellet. Tilstanden er klassifisert som «dårlig» med den nåværende belastningen, jf. kvalitetsnormen (2022).³ Stortinget har i Meld. St. 18 (2023-2024) gjort det klart at tilstanden for villreinen må forbedres. Hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende med styrke i denne saken.

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. 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, de regionale planene, pbl. §§ 1-1 og 3-1 og naturmangfoldloven § 10. En dispensasjon vil gi en hytte som legger ytterligere press på villreinen og bryte med kravet til helhetlig planlegging. Statsforvalteren vurderer at en tillatelse uten planprosess innebærer en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynene bak plankravet og lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 19-2.

Konklusjon

Statsforvalteren vurderer at en hytte må påregnes å skape økt ferdsel inn i villreinområdene. Tiltaket berører betydelige arealkonflikter, hvor de motstridende hensynene ikke lett lar seg balansere. Tiltaket er i kjernen av det plankravet er ment å ivareta. Ved å gi tillatelse 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. 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.

³[NINA Brage: Klassifisering av de ti nasjonale villreinområdene etter kvalitetsnorm for villrein. Første klassifisering – 2022](#)



Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren i Innlandet omgjør Hol kommunes vedtak av 15.05.2025. Vi avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet og søknaden om oppføring av hytte. 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:

Siri Vibeke Visthoff	Georgernes Verft 16	5011	BERGEN
Arne Solheim	Georgernes Verft 16	5011	BERGEN
GUNDERSEN SVEN	Postboks 6134	5892	BERGEN
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS