



HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Anneks - Gbnr. 52/362 - Ustaoset - Hol kommune

Statsforvalteren viser til klagesak i Hol kommune, hvor vi ble oppnevnt som setteembete i brev av 29.07.2025 fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Vi beklager lang behandlingstid.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas delvis til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunens vedtak av 03.04.2025 (39/25). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1. Saken sendes tilbake for ny behandling av dispensasjon og rammesøknad.

Saken gjelder

Geiloark har, på vegne av Christen Lorentz Soleim, søkt om rammetillatelse og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1, for å sette opp anneks på gbnr. 52/362.

Rådmannen vurderte at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, og innstilte på avslag i sitt saksframlegg. Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling godkjente likevel søknaden i møte 03.04.2025, sak 39/25. Utvalget kom til at saken ikke trenger å behandles som dispensasjon. Vedtaket lyder i korte trekk slik:

«Vi kan ikke se at tiltaket strider imot noen punkter i Kommuneplanen Arealdel for Hol 2014-2025 punkt 1.1, jf punkt 1.2 a fordi det ikke kommer i konflikt med pkt 1.2.e og 2.1. Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 27/2025¹ er vår vurdering er at tiltaket er i tråd med unntak fra plankrav og ikke trenger dispensasjon fra dette. Rammetillatelse gis»

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i brev av 22.04.2025. I korte trekk klager de på vedtaket fordi det strider mot nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet. De legger spesielt vekt på at området grenser til leveområdet til villreinen i Nordfjella. Det anføres at tiltaket vil forsterke det bebygde preget i negativ retning og at det må vises stor varsomhet i denne delen av kommunen. Det kan komme flere søknader om anneks til eksisterende hytter. Kommunen må derfor søke å unngå en uheldig praksis ved å gi tillatelser uten en grundigere vurdering, jf. arbeidet med rulleringen av kommuneplanen.

Hol kommune v/ Utvalg for plan og utvikling behandlet klagen 12.06.2025, men tok den ikke til følge.

¹ En sak der kommunen innvilget dispensasjon fra plankravet. Påklaget hit, vårt saksnr. 2025/6811.



Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Vedtaket ble sendt ut til partene 04.04.2025. 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 anneks. Kommuneplanen pkt. 1.2 oppstiller unntak fra plankravet for noen tilfeller, se særlig bokstav e (vår understreking):

«e) Eksisterende byggeområder uten plan:

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

...

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

Rådmannen har vurdert at det er krav om regulering her, og at kriteriene for unntak i pkt. 1.2 e ikke er til stede. Vi viser til s. 7 i saksframlegget:

«Bygging av hytter [...] har i Hol kommune skjedd over eit langt tidsrom, etter den til ein kvar tid gjeldande regelverk. Dette har ført til at det i kommunen er mange hytter i område utan detaljreguleringsplan. Slike områder omfattar store areal, med forskjellige landskapstyper både over og under skoggrensa. [...] I gjeldande plan er hovudkravet at slik utbygging ikkje skal skje utan utarbeiding av reguleringsplan. Planføresegn 1.1.

Kommuneplanen opnar for at det ved planar om utbygging kan gjerast ei konkret vurdering og avgjerd basert på tiltakets plassering, opplysingane i saka og kunnskapsgrunnlaget ein har på søknadstidspunktet, og ut frå denne vurderinga ev. gjera unntak frå plankravet. Føresetnaden er da at tiltaket etter denne vurderinga ikkje kjem i konflikt med opplista kriterier i strekpunkt til planføresegn 1.2 bokstav e. Kriterier som her er opplista tar og for seg interesser som statleg og regionalt mynde har eit ansvar for å sjå til at eit tiltak ikkje er i strid med [...]. Om ei utbygging er i konflikt med kriteria som er lista opp for eit ev. unntak, må ei avklaring om slik utbygging kan skje da få si vurdering ved utarbeiding av reguleringsplan, eller ved handsaming av søknad om dispensasjon frå plankravet.»

Utvalget for plan og utvikling har kommet til en annen konklusjon. De skriver at det «ikke kommer i konflikt med pkt 1.2.e». Deres tolkning er ikke grunnlagt noe nærmere. De henviser kun til kommunestyrets sak 27/2025. Denne saken ble imidlertid behandlet som *dispensasjon* fra



plankravet. Vi finner derfor ikke at Utvalget har noen holdbar begrunnelse for hvorfor det ikke er plankrav her. Det kan riktignok diskuteres om tomta ligger i «snaufjell». Søker beskriver at «Vegetasjonen rundt er fjellbjørk og noe gran» og har lagt ved bilder som viser vegetasjon. Etter vårt syn ligger tomta helt i grensen mellom det høyestliggende skogbeltet og snaufjellet. Tomta inngår i et større område, hvor tiltak gir en samlet påvirkning, uavhengig av om hver enkelt tomt har skog/enkelttrær eller ikke. Dessuten er Ustaoset et område med mye av den rødlistede naturtypen boreal hei. Dette innebærer i seg selv at det er plankrav, fordi området er viktig for naturmangfold.

Statsforvalteren vurderer etter dette at tiltaket ikke oppfyller kriteriene for unntak fra plankravet. Vi framhever spesielt at området er viktig for naturmangfoldet. Vår konklusjon er følgelig at det gjelder et krav om regulering for å kunne bygge på gbnr. 52/362, jf. pkt. 1.1. I denne saken har tiltakshaver søkt om rammetillatelse med dispensasjon fra plankravet. Statsforvalteren vil gjøre en selvstendig vurdering av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt, da dette tilhører rettsanvendelsen, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

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 interessen motsetninger om f.eks. utbygging og vern. 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.²

Konkret vurdering

Det er søkt om oppføring av anneks på gbnr. 52/362. Tomta ligger ca. 1038 moh., 1,7 km fra villreinens leveområde i Nordfjella og 2,5 km fra Hardangervidda. I saksframlegget har rådmannen redegjort kort for at annekset tilpasser seg landskapet og nærliggende bygg, og at søknaden viser at det ikke skal bygges innenfor naturtypen «boreal hei» (nærmeste registrering i naturbase er ca. 15 m unna). Idet hytteområdet er bygget ut, er rammene for bygningsmiljøet langt på vei gitt av

² Se Sivilombudets sak 2019/4292



eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen har også bestemmelser om størrelse og utforming av fritidsbebyggelse, som tiltaket holder seg innenfor. Videre er infrastruktur løst med at det er offentlig avløpsnett her.

Et vesentlig forhold i saken er å avklare om tiltaket kan gi økt kapasitet på hytta og dermed økt ferdsel inn i fjellet. Annekset vil øke bruksarealet med omkring 27 m² og vil inneholde soverom, bad og skibod. Det blir dermed en økt størrelse og kapasitet på fritidsbebyggelsen. Etter høringen har ansvarlig søker redegjort for at antallet sengeplasser ikke vil øke. Vi viser til e-post av 11.03.2025: «Det er tenkt at eksisterende soverom skal omgjøres til garderobe/tørkerom i eksisterende hytte (ikke søknadspliktig tiltak) og at disse soveplassene flyttes ut i annekset». Det er også lagt ved en plantegning som viser tenkt endring i hytta. Om denne forutsetningen tas inn i søknaden, vurderer Statsforvalteren at tiltaket ikke vil gi flere sengeplasser. Vi kan da ikke se at tiltaket vil skape økt ferdsel inn i villreinområdet.

Statsforvalteren vurderer at de ovenfor nevnte forholdene taler for at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. Vi finner likevel ikke grunn til å konkludere, slik saken er opplyst. Det er flere momenter kommunen må vurdere nærmere:

- Redegjørelsen av 11.03.2025 synes ikke å være hensyntatt i rådmannens saksframlegg (se omtalen på s. 8: «*ei auke av personopphald og overnatting*»). Planutvalget har heller ikke omtalt dette, idet de ikke har foretatt noen dispensasjonsvurdering i det hele tatt. Søkers forutsetning er at antallet sengeplasser ikke skal øke. Hvis dette skal kunne legges til grunn, må i så fall bruksendring i hytta³ behandles samtidig med byggesaken for annekset. Kommunen vil da kunne sikre at det ikke blir noen økning.
- Etter vårt syn må kommunen også gjøre en grundigere vurdering av landskapshensynet. Vi viser til at kommuneplanen pkt. 2.1 e og h har bestemmelser om landskap og lokalisering ift. snaufjell og høgdedrag. I klagen har Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus vurdert at: «*fortetting vil forsterke det bebygde preget i negativ retning*». Kommunen må ta stilling til dette, og også tiltakshavers argument om å rive eksisterende terrasse for ikke å øke bygningsmassen. Videre må kommunen vurdere hvordan tiltaket forholder seg til statlige og regionale føringer. Vi viser spesielt til nasjonale forventninger⁴ pkt. 57: «*Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen [...] bør unngås*» og Regional plan for Buskerud⁵ pkt. 4.4.5: «*ikke tillate ny fritidsbebyggelse [...] over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet*».
- Om kommunen kommer til at hensynene ikke blir satt vesentlig til side, må det deretter gjøres en vurdering av om relevante fordeler klart overstiger ulemperne.
- Kommunen må også vurdere presedensfare iht. § 19-2 første ledd, da flere lignende saker kan medføre uheldig bit-for-bit-utbygging i høyfjellet.

Konklusjon

Statsforvalteren konkluderer med at ramme- og dispensasjonssøknaden må behandles på nytt i tråd med våre føringer. Kommunen må fastslå om det blir en økning i ferdsel som følge av annekset. Det må deretter gjøres en fullstendig vurdering av vilkårene i § 19-2 andre ledd. Om begge vilkårene er oppfylt, må kommunen vurdere om dispensasjonen skal innvilges eller ikke, bl.a. med hensyn til presedensfare, jf. § 19-2 første ledd.

³ Byggesaksforskriften § 3-1 bokstav c: «bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt»

⁴ KDD: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (20.06.2023)

⁵ Buskerud fylkeskommune: Regional plan for areal og transport i Buskerud (15.02.2018)



Statsforvalterens vedtak

Klagen tas delvis til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunens vedtak av 03.04.2025 (39/25). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1. Saken sendes tilbake for ny behandling av dispensasjon og rammesøknad.

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:

Christen Lorentz Soleim	Møllendalsveien 4	5009	BERGEN
GEILOARK AS	Lienvegen 155	3580	GEILO
HOL KOMMUNE	Ålmannvegen 8	3576	HOL
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS