



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

16.10.2025

Vår ref:

2025/36402

Deres dato:

Deres ref:

2024/2092

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Nina Stensbøl Ferreira, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Hol - 66/391 - Hjelmelie 25 - tilbygg til eksisterende fritidsbolig

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 27.08.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

**Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 05.05.2025 (i sak 2024/2092).
Klagen har ikke ført frem.**

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad av 22.04.2025 fra arkitekt Bodil B. Stuesøl fra Geiloark AS på vegne av tiltakshaver Egil Sverre Skibenes, om rammetillatelse for oppføring av tilbygg, garasje, terreng mur og etablering av ny avkjørsel.

Eiendommen befinner seg på Geilo på Hjelmelie hvor det er eksisterende fritidsbolig på tomten i 1.etasje og eksisterende bebyggelse på til sammen 75,8m² i dag, og hvor det søkes om å oppføre ytterligere 51,8m².

Uvalg for plan og utvikling i Hol kommune godkjente søknaden 05.05.2025.

Advokat Hilde Avløs Grande fra Stiegler Advokatfirma AS klaget på vedtaket 20.05.2025, på vegne av Anne Bull Øvrevik Johannessen og Egil Wathne Johannessen. Klagen gjelder brudd på kravene til estetikk som følge av manglende tilpasning til naturlige og bygde omgivelser. Det påpekes også at det må være en feil/skrivefeil i angitt høyde i vedtaket. Det stilles også spørsmål ved ny kjørbar adkomst til eiendommen.

Fra klagen gjengis følgende hovedpunkter:

- Vedtaket mangler en vurdering av om tiltaket har gode visuelle kvaliteter. Det er ikke vurdert om tatt konkret stilling til hvorvidt dette tilbygget innehar de nødvendige visuelle kvaliteter i

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



sine naturlige og bygde omgivelser. Ei heller er det vurdert om det innehar nødvendige visuelle kvaliteter i seg selv.

- Tilbygget fremstår som et malplassert volum i sine bygde og naturlige omgivelser i hyttefeltet hvor terrenget heller nedover. Tilbygget søkes oppført i 2 fulle etasjer mens resten av hytten og omkringliggende bebyggelse i feltet i all hovedsak er èn-etasjes lave hytter. Tiltaket medfører dermed et stort og markert avvik i byggestil sammenlignet med sine bygde omgivelser.
- Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket ikke bryter med reguleringsbestemmelser om høydekrav og avstandskrav, tiltaket må også vurderes å være noe kommunen ønsker å godkjenne ut ifra visuelle kvaliteter – og da med den potensielle presedensvirkningen som medfølger. At pbl § 29-2 er en selvstendig avslagshjemmel og et selvstendig vurderingstema utover gjeldende bestemmelser om f.eks høyde og plassering, er bekreftet i tolkningsuttalelse fra departementet.
- Det anmodes på det sterkeste om at kommunen i klageomgangen foretar befarings i nærområdet for å ta nærmere i øyesyn de visuelle konsekvensene av det planlagte tilbygget.

Den 13.06.2025 sendte Advokat Hilde Avløs Grande fra Stiegler Advokatfirma AS supplerende merknader til klagen.

Ansvarlig søker sendte svar på klage i e-post av 19.06.2025, hvor de påpeker at klagen i hovedsak er en klage på volum. De informerer om at tiltakshaver har hatt dialog med naboen hele veien og har senket tilbygget en halv meter, og tatt bort kjeller etter innspill fra nabo. Videre vil søker peke på at planen har begrensninger på grunnflate og høyde, og at det lar seg ikke gjøre å bygge ønsket romprogram med kjeller eller økt grunnflate, med kravene i reguleringsplanen.

Den 14.07.2025 har kommunen besluttet utsatt iverksetting jf. forvaltningsloven § 42 inntil klagebehandlingen er ferdig.

Utvalg for plan og utvikling i Hol kommune har fullt rådmannens innstilling og ikke tatt klagen til følge i møte 21.08.2025 (sak 102/25), og oversendte saken til Statsforvalteren.

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

Søknad om byggetillatelse kan bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 første ledd. Dersom søknaden er i strid med lov eller plan, kan søknaden bare innvilges dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Plangrunnlag for eiendommen

Eiendommen er regulert av Reguleringsplan Vestlia Vest del 1 vedtatt 05.03.1992 og endret 28.02.2008.



Reguleringsplanen punkt 1.1 *Bebyggelsens karakter*, bokstav c) lyder slik:

«Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.»

Reguleringsplanens punkt 1.2 første og andre ledd lyder slik:

«All bebyggelse i byggeområde kan oppføres i 2.etasjer. Loftsetasje og underetasje (sokkeletasje) kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. I området S1/T kan bebyggelsen føres opp i 4.etasjer.

Sokkeletasje/grunnmur skal gis utforming tilpasset naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m for bebyggelse i 2.etasjer. For bebyggelse i 4 etasjer er maks. gesimshøyde 10 m og mønehøyde 18 meter.»

Rettslig grunnlag

Visuelle kvaliteter er regulert i pbl. § 29-2. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel som angir materielle krav til tiltak. Dette innebærer at dersom vilkårene i pbl. § 29-2 ikke er oppfylt, kan søknadspliktige tiltak avslås med hjemmel i bestemmelsen selv om tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealplaner.

Bestemmelsen stiller både krav til tiltakets kvaliteter i seg selv og til tiltakets samspill med omgivelsene. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin tolkningsuttalelse om pbl. § 29-2 av 27.01.2020 fremgår følgende¹:

«Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 gir to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. Det betyr at ett og samme hus kan være akseptabelt i et utbyggingsmiljø, men må avslås i et annet. (...) Pbl. § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og farger hører med i vurderingen. I byggesaksbehandlingen må det derfor foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse. (...)»

¹ TUDEP-2019-3943-4



I et område med homogen bebyggelse vil et bygg som bryter med de omkringliggende bygg, lettere kunne rammes av pbl. § 29-2 enn i et område med blandet bebyggelse.»

Vurderingene etter pbl. § 29-2 er underlagt kommunens skjønn. Statsforvalteren skal ved prøving av det frie skjønn «legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret», jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning.

I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 230 er det uttalt at det er de lokale bygningsmyndighetene som må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen. Kommunene vil likevel ha plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter etter kriteriene i § 29-2, og vedtaket må begrunnes i tråd med forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Det nærmere vurderingstemaet for kommunens skjønnsmessige vurdering av visuelle kvaliteter er omtalt i de overnevnte forarbeidene på side 230:

«Holdbarheten av den faglige begrunnelsen for de valgte elementer som påvirker tiltakets utseende, som høyde, volum, materialvalg, samspill mellom flater, vil være det sentrale elementet i vurderingen av om kvalitetskravet er ivaretatt. I tillegg legges det opp til flere elementer i vurderingen.»

Videre er det i Prop. 64 L (2020-2021) side 83 uttalt følgende:

«Historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier ved fasaden til et byggverk vil etter endringen være kriterier som inngår i vurderingen av visuelle kvaliteter ved tiltak på eksisterende byggverk. Det er flere forhold, til dels overlappende, som inngår i vurderingen av om et byggverks fasade har kulturelle, historiske eller arkitektoniske verdier. Det kan være relevant å legge vekt på om byggverket representerer lokal byggeskikk eller en særlig stilperiode, eller om byggverket gjenspeiler tekniske innovasjoner med henblikk på konstruksjon eller materialvalg. Videre kan det være relevant å vektlegge byggverkets eventuelle bidrag som kilde til historisk kunnskap om for eksempel bygningshistorie eller arkitektur. I denne forbindelse vil det være av betydning i hvor stor grad byggverkets fasade har beholdt sitt opprinnelige uttrykk. Tilstanden på byggverket kan også inngå i vurderingen.»

1. Oppgitt høyde i vedtaket

Klager anfører at kommunen har vist til feil mønehøyde, ved at kommunen i vedtaket viser til at godkjent høyde over bakken på 6,4 meter, men tegningene viser en mønehøyde på 5,9 meter.

Ansvarlig søker har i sitt svar på klagen uttalt at de ikke har noen kommentarer til høyde oppgitt i vedtak, siden høyder oppgitt i søknadstegninger uansett vil være gjeldene.

Statsforvalteren viser til at kommunen i en tabell i vedtaket har skrevet under «høyde over bakken» 6,4 meter.

I klagebehandlingen har kommunen tatt stilling til anførselen slik:

«Det vises til i klagen at det er vist til feil mønehøyde på tilbygget i vedtaket. Riktig er 5,9 meter. Kommunen beklager denne feilen. Grunnen til at mønehøyde er nevnt i vedtaket er på grunn av at høyde over bakken skal føres i matrikkel. Det vil bli ført riktig høyde i



matrikkelen. Kommunen kan ikke se at denne feilen har hatt innvirkning på vedtakets innhold jf. forvaltningsloven § 41.»

Etter vår vurdering er feilen i vedtaket rettet ved at det er henvist til de godkjente tegningene i vedtaket som er snitt tegning A30-01 Snitt A-D hvor det fremkommer at mønehøyden er 5,921 meter over gjennomsnittlig terreng. Vi anser at feilen er rettet i tegningene jf. forvaltningsloven § 41.

2. Visuelle kvaliteter pbl. § 29-2

Klager anfører at kommunen i vedtaket ikke har foretatt en vurdering av om tiltaket har gode visuelle kvaliteter.

Utgangspunktet i juridisk litteratur² er at kommunen har en plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter etter kriteriene i bestemmelsen. Vedtaket må begrunnes i tråd med forvaltningsloven (fvl). §§ 24 og 25.

Reglene om begrunnelse i forvaltningsloven ses på som minimumsregler. For det første har kommunen en plikt til å henvise til «de reglene vedtaket bygger på», de «faktiske forholdene som vedtaket bygger på» og at de hovedhensyn som har vært avgjørende i skjønner bør nevnes.

Statsforvalteren kan ikke se at Hol kommune i sitt vedtak oppfyller kravene som stilles til begrunnelse i et enkeltvedtak i en vurdering av tiltaket etter pbl. § 29-2. Det er ikke tilstrekkelig å legge til grunn ansvarlig søkers svar på hvorfor tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2. Kommunen må foreta en selvstendig vurdering.

Det foreligger en saksbehandlingsfeil ved at kommunen ikke har gitt en begrunnelse for hvorfor tiltaket har tilstrekkelig med visuelle kvaliteter. Spørsmålet er om saksbehandlingsfeilen medfører at vedtaket er ugyldig jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41.

Bestemmelsen lyder slik:

«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.»

Bestemmelsen gjelder virkningen av saksbehandlingsfeil og at ikke alle feil fører til ugyldighet³. Formålet med saksbehandlingsregler er å sikre riktige avgjørelser. Det må ifølge juridisk litteratur foretas en sannsynlighetsvurdering jf. ordlyden «grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende». Høyesterett har i Rt.1980 s.485 knefestet at dersom det er «en rimelig mulighet» for at feilen har virket inn, så vil vedtaket være ugyldig.

Kommunen har i klagebehandlingen vurdert anførselen slik:

«I klagen visers det til at kommunen er pålagt å foreta en vurdering av det omsøkte tiltaket opp mot pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter. Det vises til at tilbygget søkes oppført i 2 fulle

² Plan- og bygningsloven med kommentarer 2020 Frode Innjord og Liv Zimmermann s.900.

³ Forvaltningsloven med kommentarer 2011, Geir Woxholth



etasjer mens resten av hytten og omkringliggende bebyggelse i feltet i all hovedsak er enetasjes lave hytter. De mener at tilbygget fremstår som et malplassert volum i sine bygde og naturlige omgivelser i hyttefeltet hvor terrenget heller nedover.

Kommunens oppfatning er at klagen i utgangspunktet går ut på tiltakets høyde. Her kan det også kommenteres at det i prosessen er gjort endringer i tilbyggets høyde for å komme nabo i møte. Kommunen har gjort en vurdering opp mot reguleringsplanens bestemmelser. Reguleringsplanens punkt 1.2 setter en begrensning på gesims på 6 meter og mønehøyde for bebyggelse i 2 etasjer på 9 meter. Søknaden er godt innenfor disse rammene, med en mønehøyde på 5,9 meter. At naboeiendommene ikke har benyttet seg av reguleringsplanens maksgrenser kan ikke føre til at dette tilbygget ikke kan oppføres i tråd med denne. Pbl. § 29-2 er en skjønnsmessig bestemmelse, som kan brukes til å avslå en byggesøknad der vilkårene for dette er oppfylt. Kommunen har ikke vurdert at bestemmelsen kan anvendes for å avslå denne byggesøknaden. Det vises også her til ansvarlig søker sine kommentarer til klagen som gjelder dette.»

Statsforvaltningen leser behandlingen av klagen slik at kommunen har vurdert ansvarlig søkers argumenter i søknaden, og kommet frem til at pbl. § 29-2 ikke kan anvendes for å avslå denne byggesøknaden. Det vil si at tiltaket oppfyller kravene i bestemmelsen. Selv om vedtaket mangler begrunnelse og dermed lider av saksbehandlingsfeil, viser den etterfølgende begrunnelsen at feilen i noen grad er reparert ved den etterfølgende klagebehandlingen. Etter vår vurdering er det ikke grunn til å tro at manglende begrunnelse har virket bestemmende på vedtakets innhold jf. prinsippet i fvl. § 41.

Kravet i bestemmelsen er at alle tiltak etter loven skal ha gode visuelle kvaliteter. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 341. Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav.

Merknadene fra klager retter seg mot høyden på tiltaket. Ut fra opplysningene i saken vil tilbygget bli liggende midt i utsynssonen mot Geilo fra eiendommen gnr. 66 bnr. 417. Vi har forståelse for at naboen, som er vant til en lav hytte i forkant, opplever ulemper ved tap av utsikt. Samtidig må det legges til grunn at slik endring er påregnelig med gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens punkt 1.2, som tillater gesimshøyde på inntil 6 meter og mønehøyde for bebyggelse i to etasjer på inntil 9 meter. Det er også relevant å vise til at ansvarlig søker har foretatt en justering ved å senke mønehøyden på garasjen med 25 cm, for å redusere skyggevirksomheter og avhjelpe tap av ettermiddagssol på nabotomten.

Slik Statsforvalteren vurderer saken, medfører ikke tiltaket slike ulemper for naboen at det gir grunnlag for å avslå søknaden etter reguleringsplanen eller plan- og bygningsloven § 29-4, om plasseringen. Tiltaket fremstår som i samsvar med gjeldende regulering og hensynet til naboeiendommen er i rimelig grad ivaretatt. Når det gjelder spørsmålet om tiltaket oppfyller kravene i pbl. § 29-2, har Statsforvalteren lest alle dokumenter, illustrasjoner og tegninger i saken, og etter en konkret vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for å sette til side kommunens resultat. Etter vår vurdering har tilbygget tilstrekkelig med visuelle kvaliteter i seg selv, med den utformingen og materialet som er valgt på tomta. Vi forstår det slik at eksisterende hytte har en mer tradisjonell utforming, mens tilbygget er med moderne.



Videre er bygget lagt fint inn i terrenget ved at det er nedtrappet og skjært inn i terrenget, og tilpasser seg fint naturen. Når det gjelder byggets harmonisering med de bygde omgivelsene, skiller ikke tiltaket seg negativt ut i forhold til den omkringliggende bebyggelse. Ansvarlig søker har dokumentert i sitt svar på klagen 19.06.2025 at det er flere ganske tilsvarende tilbygg i området, og at området har en uensartet bebyggelse. Klager har dermed ikke rett i at omkringliggende bebyggelse i feltet består hovedsakelig av 1-etasjes lave hytter. I klagen er det vist til et bilde av de to nærmeste hyttene til tiltaket, og det er ikke slik at visuelle kvaliteter i forhold til bygde omgivelser kun skal vurderes ut ifra de nærmeste byggene. Saken er i tillegg noe spesiell, i at reguleringsplanen setter begrensninger på grunnflate og høyde, og det lar seg ikke gjøre å bygge ønskede rom med kjeller eller økt grunnflate, slik at tiltakshaver her har snevre rammer for hvilke alternativer de har når det gjelder utforming.

Statsforvalteren finner ikke holdepunkter for at det er grunnlag for å avslå tiltaket med hjemmel i pbl. § 29-2. I områder med uensartet bebyggelse må tiltakshaver anses å ha et visst spillerom når det gjelder utformingen. Vi finner også at tilbygget har i forhold til bygninger i samme gruppe en harmonisk utforming jf. reguleringsplanen punkt 1.1 bokstav c). Ved avgjørelsen av saken har Statsforvalteren også vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret, i tråd med forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum.

3. Avkjøring

Klager stiller spørsmål ved om det er gjennomførbart å ha planlagt ny kjørbar adkomst slik som er omsøkt. Adkomsten skal ha en stigning på 1:8 og skal ikke komme i berøring med naboeiendommen. Men det er kjent i området at det på andre tomter også har måttet bli gravet ut betydelig mer enn planlagt grunnet at terrenget skrår.

Statsforvalteren bemerker at tegningene viser at omsøkt adkomst ikke kommer i konflikt med naboens eiendom på nåværende tidspunkt. Vår klagebehandling går ut på å vurdere gyldigheten av rammetillatelsen datert 05.05.2025, og vi kan ikke ta stilling til eventuelle utfordringer utbyggingen vil ha i fremtiden.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 05.05.2025 (i sak 2024/2092). Klagen har ikke ført frem.

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

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Nina Stensbøl Ferreira
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi: GEILOARK AS, Egil Sverre Skibenes, Stiegler Advokatfirma AS, Anne Bull Øvrevik Johannessen, Egil Wathne Johannessen