



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

03.11.2025

Vår ref:

2025/18724

Deres dato:

13.10.2025

Deres ref:

2025/1630

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset - gbnr. 52/496 - Skarvevegen 28

Vi viser til brev av 13. oktober 2025.

Vi klager på Hol kommune sitt vedtak av 9. oktober 2025, i sak 123/25, hvor søknad om oppføring av et større tilbygg er innvilget til en hytte ved Ustaoset. Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet. Vi legger også vekt på at området ved Ustaoset grenser til leveområdet til villreinen i Nordfjella hvor det må tas spesielle hensyn slik situasjonen er nå. Vi viser til vår vurdering nedenfor for nærmere begrunnelse og utdyping av forholdene.

Dersom klagen ikke tas til følge, ber vi om at saken oversendes Statsforvalteren Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sin juridiske avdeling for videre behandling.

Saken gjelder

Utvalget for plan og utvikling har i møte 9. oktober 2025 innvilget søknad om dispensasjon fra plankravet for oppføring av tilbygg til en hytte ved Ustaoset, ved gbnr. 52/496 – Skarvevegen 28. Tilbygget er på 30,8 m² BYA, slik at den totale størrelsen på hytta blir 130,8 m² BYA. Parkering kommer i tillegg. Tilbygget skal benyttes til stue.

Hytta ligger ca. 1122 meter over havet og ca. 235 meter i luftlinje fra leveområdet til villreinen i Nordfjella.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, men er i forslag til ny kommuneplan som var på 2. gangs høring nå i høst, foreslått som LNF-område for spredt fritidsbebyggelse.

Vi har uttalt oss til saken i vårt brev av 19. mai 2025. Vi frarådet at det ble gitt dispensasjon og varslet at vi ville vurdere å klage på en eventuell innvilgelse hvis resultatet var at overnattingskapasiteten økte. Vi la vekt på at hytta er plassert over skoggrensen og inn mot leveområdet til villreinen 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



Nordfjella. Vi viste til den dårlige situasjonen for villreinen i Nordfjella og nasjonale mål om å bedre denne. Videre viste vi til at en eventuell innvilgelse vil kunne føre til en uheldig praksis. Med bakgrunn i at Hol kommune er i gang med å rullere kommuneplanens arealdel, anbefalte vi at videre forvaltning av dette området ble avklart i forbindelse med kommuneplanarbeidet, hvor nettopp videre utbygging og hensynet til villreinen er sentrale spørsmål.

Vi ser av saken at det i den politiske behandlingen er gitt dispensasjon for tilbygget og at dette er gjort på vilkår om at antall sengeplasser i ny hytte ikke skal overstige antallet sengeplasser i eksisterende hytte.

Lovverk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på vedtak som direkte berører vårt saksområde.

Det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Ettersom det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen hvis kommunen ikke tar klagen til følge.

Vurdering

Vi har uttalt oss til en rekke saker om oppføring av tilbygg, påbygg og oppføring av nye hytter i området ved Haugastøl og Ustaoset den siste tiden. Mye av bakgrunnen for alle disse sakene er at Hol kommune har foreslått at en del av områdene ved Haugastøl og Ustaoset skal endres fra byggeområder for fritidsbebyggelse til LNF-områder i forslag til ny arealdel. I revidert forslag som vi har uttalt oss til nå i høst, er disse områdene endret til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse. Dette gjelder for den aktuelle tomten. Dette er gjort som en del av arbeidet med å «planvaske» arealdelen. Med formålsendringen signaliseres det en strengere forvaltning for videre utbygging, og det er nettopp hensynet til landskapet, friluftslivet og det tilgrensende villreinområdet som er bakgrunnen for den foreslåtte arealendringen. Den nye kommuneplanen er imidlertid fortsatt under arbeid, og det er gjeldende plan som skal vektlegges i saken. Vi mener likevel det er viktig å ha med seg dette i vurderingen. Gjeldende kommuneplan er fra 2014 og er ikke tråd med dagens føringer for forvaltning av arealer på høyfjellet, jf. ny nasjonal og regional politikk.

Vi vil også vise til at vi har fremmet innsigelse til forslaget om å legge området ut som LNF-område for spredt fritidsbebyggelse hvor det ble åpnet opp for tilbygg på 25 m² på hytter, så lenge hyttene ikke fikk større areal enn 150 m² (inkludert parkering). Vi viste blant annet til den alvorlige situasjonen for villreinen og at forslaget ikke var konsekvensutredet i tråd med lovens krav.

Gjeldende arealdel har imidlertid plankrav for videre utbygging. Hensikten med et plankrav og utarbeidelse av en reguleringsplan, er å vurdere et større område i sammenheng og sette rammer



for videre utbygging ut fra helhetlige vurderinger, hvor hensynet til blant annet landskap, friluftsliv og naturmangfold er viktige hensyn. Når det gis tillatelse for utbygging på en hytte hvor dette ikke er gjort, er det vanskelig å sikre dette. Dette er spesielt uheldig på høyfjellet, hvor det viktig at man har en streng praksis for nye byggetiltak for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder her. Det er nettopp en bit-for-bit-utbygging som er mye av utfordringsbildet. Selv om en sak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samla virkningen av flere tiltak over tid føre til en uheldig belastning. Vi har poengtert dette i en rekke høringsbrev til Hol kommune.

I vår høringsuttalelse har vi vektlagt at hytta er plassert over skoggrensen i et eksponert fjellandskap med kort vei inn til leveområdet til villreinen i Nordfjella. Vi vil også legge til at dagens hytte må regnes som en stor hytte hvor det i utgangspunktet bør være muligheter for et normalt hytteliv. En utvidelse av hytta slik det er omsøkt, vil resultere i at hytta får en størrelse på hele 130 m². Det er stor variasjon i hyttestørrelsen ved Ustaoset i dag, og det er mange hytter fra 50-, 60- og 70-tallet som er tidstypiske for den tiden de ble bygget. Det er derfor flere små hytter i området, eksempelvis på 50-60 m², hvor det kan være ønske om lignende utvidelser. På sikt vil en praksis med flere utvidelser gi uheldige virkninger og det er vanskelig å vurdere de samla virkningene gjennom dispensasjonsbehandling.

Av nye føringer viste vi til *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* som ble vedtatt 24. januar 2025, hvor det i punkt 3.5 og 3.8 slås fast viktigheten av å unngå utbygging i og over skoggrensen og at arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om en helhetlig og restriktiv arealforvaltning av villreinområdet. Vi viste også til *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018*, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* og veilederen om fritidsbebyggelse til Kommunal- og distriktsdepartementet fra 2022, som alle er tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over skoggrensen og i overgangssonen mot snaufjellet.

Utvidelsen av hytta skal legge til rette for en ny stue, dette er i seg selv ikke i konflikt med hensynet til det tilgrensende villreinområdet. Det er først og fremst økning i kapasiteten ved hyttene i form av flere soverom som vi har vært kritiske til med utgangspunkt i den dårlige tilstanden for villreinen i Nordfjella. Samtidig er det ikke opplyst i søknaden hva slags endringer det legges opp til i eksisterende del. Ved å utvide hytta med over 30 m², vil vi tro det er mulig å omdisponere andre rom til soverom, eksempelvis i den gamle stuedelen.

I vedtaket er det satt vilkår om at antall sengeplasser ikke skal øke fra dagens situasjon. Vi er usikre på gyldigheten av dette vedtaket, og ser for oss at vedtaket blir vanskelig å følge opp. I saksframlegget skriver Hol kommune følgende om tematikken: «*Administrasjonen vurderer i denne sammenheng at det avgjørende ikke kan være dagens plantegning eller nåværende eiers «innredning» av rommene. Det avgjørende vil i utgangspunktet være hva slags kapasitet som muliggjøres ved omsøkte tilbygg og utvidelse. Administrasjonen vurderer at det ikke er tvilsomt at en utvidelse av rom egnet for beboelse og for varig opphold på 30 m² legger til rette for økt overnattingskapasitet for en fritidsbolig.*»

Vi er enige i denne vurderingen og ser at kommunen som plan- og bygningsmyndighet har mindre kontroll på innredningen i en hytte. Vi ser derfor at det grunn til å legge mindre vekt på hva utvidelsen skal brukes til på søknadstidspunktet, da det er mere størrelsen og utformingen av hytta som bestemmer kapasiteten. Det er mange tiltak som kan gjennomføres inne i en hytte som ikke omfattes av søknadsplikten. En hytte har også en lang tidshorisont og vil opp gjennom årene ha flere eiere. Fremtidige eiere vil kunne ha andre planer for innredningen av hytta enn dagens eiere.

Som kjent er negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel en utfordring for de fleste av villreinområdene, også i Nordfjella. Tilgrensende område opp mot Hallingskarvet er definert som



fokusområde med mer enn 90 % redusert arealbruk sammenlignet med tidligere arealbruk for villreinen. Stortinget vedtok i 2024 at den negative utviklingen for villreinområdene skal snus innen 2030. Vi mener derfor kommunen ikke bør godkjenne nye hytter eller vesentlig utvidelse av hytter i disse områdene. Dette vil forverre situasjonen på sikt. Området ved Hallingskarvet utgjør viktige beiteområder som villreinen bruker mindre på grunn av forstyrrelser fra menneskelig aktivitet. Tatt denne situasjonen i betraktning, mener vi det derfor blir feil å godkjenne store utvidelser på hytter tett på villreinområdet. Den nye situasjonen for villreinen er en situasjon som naturlig nok gjeldende kommuneplan ikke har tatt høyde for.

I den regionale planen for Nordfjella fra 2014, er det i retningslinjene § 2.9 føringer om at planer og tiltak utenfor planområdet som kan påvirke villreinen i Nordfjella skal utredes med hensyn til konsekvenser for villreinen. Det er nå utarbeidet en rapport om villrein fra Sogn Naturforvaltning AS, datert 29. april 2025, i forbindelse med rulleringen av arealdelen. I rapporten er det vist til at den samla konsekvensen for området ved Ustaoset/Haugastøl vil gi *svært alvorlig konsekvens* for villreinen i Nordfjella med det utbyggingsvolum som ligger inne i kommuneplanen, selv etter planvask. Det er også utredet avbøtende tiltak og vurdert hvilken effekt dette kan ha. Omlegging av løyper og turstier kan blant annet bidra til å nøytralisere påvirkningen til en viss grad.

Hol kommune står midt i arbeidet med å rullere arealdelen. Med utgangspunkt i den spesielle situasjonen som har oppstått ved Ustaoset/Haugastøl, med alle sakene som har kommet og med påfølgende klager, mener vi det er viktig at kommuneplanens arealdel blir slutført, hvor nettopp hensynet til villreinen og videre forvaltning over og under skoggrensen i dette området er en sentral problemstilling som må løses. Siden det fortsatt er usikkert hva som blir sluttresultatet for dette området, mener vi det er viktig at kommunen er varsomme med å innvilge dispensasjoner.

Konklusjon

Med hjemmel i forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd, klager vi på Hol kommune sitt vedtak av 9. oktober 2025, sak 123/25, hvor søknad om dispensasjon for oppføring av nytt tilbygg på ca. 30,8 m² til en hytte ved Ustaoset er innvilget. Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer om forvaltning av arealer på snaufjellet, samt målet om å bedre tilstanden for villreinen i Nordfjella. Slik vi vurderer saken vil hensynet bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt, og vi kan ikke se at det fremkommer relevante fordeler som veier klart tyngre enn de ulempene som en dispensasjon vil innebære for de offentlige hensyn som plankravet skal ivareta. Vi ber derfor om at vedtaket blir omgjort.

Dersom klagen ikke blir tatt til følge, ber vi om at vedtaket og eventuelle nye opplysninger i saken blir oversendt Statsforvalteren for videre ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Departementet vil da oppnevne en settestatsforvalter for behandling av klagesaken.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Villreinnemnda for Nordfjella,
Fjellheimen og Raudafjell

Postboks 3563
ved Statsforvaltaren i Vestland -
Njøsavegen 2

3007 DRAMMEN
6863 LEIKANGER