



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

19.05.2025

Vår ref:

2025/18724

Deres dato:

25.04.2025

Deres ref:

2025/1630

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset - gbnr. 52/496

Vi viser til brev av 25. april 2025.

Saken gjelder

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av et tilbygg på 30,8 m² til en hytte med et areal på 100,2 m² BYA på en eiendom ved Ustaoset – Skarvevegen 28. 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 foreslått som LNF-område.

Ifølge søknaden skal tilbygget benyttes til stue.

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 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 kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

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



Vurdering

På høyfjellet er det viktig at man har en streng praksis for nye byggetiltak for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene som gjelder i området. 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 ber derfor Hol kommune om å ta en konkret vurdering av søknaden og at det blir lagt avgjørende vekt på de allmenne interessene som plankravet skal ivareta, blant annet landskap, friluftsliv og hensynet til det tilgrensende villreinområdet.

Selv om det er gjeldende planstatus som skal vektlegges, mener vi kommunen også bør se til forslag til ny arealdel, hvor området er foreslått avsatt til LNF-område. Selv om det i dag er plankrav og tiltaket krever dispensasjon fra dette, vil et framtidig LNF-formål i større grad gjøre det forbudt med oppføring av nye hytter. Det signaliseres med formålsendringen en strengere forvaltning for videre utbygging i disse områdene.

Tatt i betraktning av at hytta ligger i snaufjellet i et eksponert landskap og med kort vei inn til leveområdet for villreinen, vil vi fraråde videre fortetting og større utvidelser av hytter her. Vi viser 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.

Vi vil også vise *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.

Negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel er en utfordring for de fleste av villreinområdene. Vi mener derfor kommunen ikke bør godkjenne utvidelser som øker kapasiteten slik situasjonen er nå. Vi viser til at arealunnavikelsen for villreinen i området rundt Hallingskarvet er stor og at hytteområdene ved Ustaoset og Haugastøl henvender seg spesielt til dette området. Vi legger derfor avgjørende vekt på hensynet til villreinen i Nordfjella og mener ut fra situasjonen her at kommunen må være forsiktige med å åpne opp for større utvidelser av hytter.

Slik vi vurderer saken vil imidlertid en utvidelse for å legge til rette for en ny stue ikke øke kapasiteten på hytta i vesentlig grad. Det er først og fremst økning i overnattingskapasiteten som er uheldig ut fra villreininteresser. Utvidelsen vil likevel kunne føre til at det blir etablert flere soverom i eksisterende del. Dette er det derfor viktig at det redegjøres for i saken før vedtak, siden dette ikke går frem av oversendelsen.

Vi viser også til det pågående arbeidet med revideringen av arealdelen, hvor videre forvaltning av områdene ved Ustaoset og Haugastøl er viktige spørsmål som skal avklares. Før denne planen er vedtatt, mener vi kommunen bør være restriktiv med å godkjenne dispensasjoner om oppføring av nye hytter og utvidelser som øker kapasiteten. Ny arealdel vil avklare hva som skal tillates videre i disse områdene etter grundige vurderinger hvor hensynet til villreinen i Nordfjella vil være et sentralt tema.



Tomta er plassert i et område hvor det er registrert en naturtype med *kalkfattig og intermediær fjellhei og tundra*. Naturtypen er vurdert som nær truet (NT) i rødlista. Utvidelsen av hytta er lagt mot nord og vil berøre en liten del av denne lokaliteten. Arealet som påvirkes er imidlertid lite, vi legger derfor ikke avgjørende vekt på dette i saken.

Vi legger til grunn at det gjøres en grundig vurdering av søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser til vår [dispensasjonsveileder](#), [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Konklusjon

Slik situasjonen er nå med hensyn til villreinen i Nordfjella, mener vi omsøkte dispensasjon er uheldig hvis resultatet er at overnattingskapasiteten økes. Hvis dette er tilfellet, vil vi fraråde at det innvilges dispensasjon. Vi viser til nasjonale og regionale mål og føringer om å bedre tilstanden for villreinen, samt føringer knyttet til utbygging i arealer over eller i overgangssonen mot snaufjellet. Vi legger også vekt på at det er mange hytter i dette området som kan ønske en tilsvarende utvidelse. En eventuell innvilgelse vil kunne skape en uheldig praksis. Eventuell videre utbygging og omfang av dette bør avvente til ny arealdel er vedtatt.

Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon og vil vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden hvis det legges opp til flere soverom.

Med hilsen

Jorunn Skram
fagleder
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