



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

28.10.2025

Vår ref:

2024/41777

Deres dato:

30.09.2025

Deres ref:

2024/5624

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

## Hol - Uttalelse til revidert søknad - dispensasjon for oppføring av tilbygg til en fritidsbolig langs Ustevatnet - gbnr. 50/102 - Ustaosvegen 644

Vi viser til brev av 30. september 2025.

### Saken gjelder

Hol kommune har oversendt en ny revidert søknad om oppføring av et tilbygg til en hytte langs Ustevatnet. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og byggeforbud langs vassdrag. Fritidsboligen er plassert ca. 37 meter fra vannet i dag og tilbygget vil ikke korte inn denne avstanden slik det er foreslått nå. Tilbygget er på 39 m<sup>2</sup>, som gir et samlet bebyggt areal på 115,3 m<sup>2</sup>. Videre er arken og utvendig trapp fjernet og vindu mot vannet er redusert for å dempe privatiseringsgraden.

Vi har uttalt oss til søknad om oppføring av tilbygg i flere omganger. Først i brev av 21. november 2024. Da var det søkt om et tilbygg på 73,1 m<sup>2</sup>, slik at det totale arealet ble 149,4 m<sup>2</sup>. Senere ble tilbygget redusert til 45,1 m<sup>2</sup> slik at det totale arealet blir 121,4 m<sup>2</sup>. Hol kommune godkjente denne søknaden og vi klagde på dette vedtaket i brev av 4. juli 2025. Vi mente tilbygget var for omfattende og at det ville forsterke det bebygde preget og privatiseringsgraden langs vannet.

Klagen ble tatt til følge i møte 19. september på bakgrunn av at tiltakshaver ønsket å gjøre endringer for å imøtekomme klagen. Det er derfor ønske om en ny vurdering av søknaden basert på endringene.

### 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.

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](https://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](https://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



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.

### Vurdering

Vi vil presisere viktigheten av at det praktiseres en streng dispensasjonspraksis for å kunne ta vare på de sterke allmenne interessene i området. Dette gjelder spesielt i strandsonen og på høyfjellet hvor de allmenne interessene er særlig sterke. 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 vil også vise føringene i plan- og bygningsloven § 1-8, hvor det er fastsatt at det i 100- metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Dette er det også vist til i *Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging* fra 2023, hvor det er en forventning om at kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Vi har skrevet om dette tidligere og vil derfor ikke gjenta alt dette på nytt i dette brevet.

Vi mener det er positivt at tilbygget er trukket noe lenger vekk fra vannet, er ytterligere redusert i størrelse, at arken er fjernet og størrelsen på vinduene ut mot vannet er redusert. Dette er tiltak som bidrar til å redusere eksponeringen og privatiseringsgraden. Tatt i betraktning av nærheten til vannet og eksponeringen i landskapet, mener vi likevel fortsatt at tilbygget er stort med nesten 40 m<sup>2</sup>. Vi vil derfor fortsatt fraråde at søknaden blir innvilget.

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til [dispensasjonsveilederen](#) som ligger på vår [nettside](#). Vi viser ellers til [Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

### Konklusjon

Vi mener tilbygget på 39 m<sup>2</sup> er uheldig med utgangspunkt i nærheten til vannet og privatiseringsgraden som følge av dette. På bakgrunn av dette fraråder vi fortsatt at søknaden imøtekommes.

Tatt i betraktning av sakens historikk, vil vi imidlertid opplyse om at vi ikke vil klage på en eventuell innvilgelse av søknaden basert på de endringene som er foreslått. Vi legger vekt på at tilbygget ikke medfører at bebyggelsen trekkes nærmere vannet, har moderat størrelse samlet sett og at ark og trapp ikke inngår. Videre er vinduer mot vannet begrenset i størrelse og tilbygget skal få mørk farge



som demper virkningen i landskapet. Hvis søknaden blir innvilget, er det viktig at dette sikres gjennom vedtaket.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Agnes Nygaard Andenæs  
seniorrådgiver  
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