



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

10.03.2025

Vår ref:

2023/25243

Deres dato:

17.02.2025

Deres ref:

2023/3474

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for riving og oppføring av en ny hytte ved Haugastøl - Fjellvegen 126 - gbnr. 55/398

Vi viser til brev av 17. februar 2025.

Vi klager på Hol kommune sitt vedtak av 13. februar 2025 i sak 15/25, hvor det er innvilget dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for riving og oppføring av en større hytte. Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer på høyfjellet. Vi legger blant annet vekt på at området grenser til leveområdet til villreinen i Nordfjella og ligger eksponert til i landskapet ved Haugastøl. 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 for videre behandling i juridisk avdeling.

Saken gjelder

Utvalget for plan og utvikling har i møte 13. februar 2025 innvilget dispensasjon for riving av en eldre hytte med et oppgitt bebygd areal på 95,8 m² for oppføring av en større hytte med et bebygd areal på 123,6 m². Hytta er plassert over tregrensen, ca. 1123 meter over havet, og kun 70 meter fra det kartlagte leveområdet til villreinen i Nordfjella.

Vi har uttalt oss til saken, i vårt brev av 15. august 2023. Den omsøkte hytta hadde da en størrelse på 132 m² i tillegg til et uthus på 15 m². Vi frarådet kommunen å innvilge dispensasjon med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for forvaltning av arealer over skoggrensen og av hensyn til villreinen i Nordfjella. Vi varslet at vi ville vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden.

Senere uttalte vi oss til en revidert søknad, i brev av 8. januar 2024. I denne søknaden var uthuset fjernet og hytta var redusert til et bebygd areal på 123,6 m². Antall sengeplasser i hytta var også redusert fra ti til åtte (fire soverom). Vi mente imidlertid at utvidelsen fortsatt var for stor og opprettholdt vår anbefaling om at søknaden burde avslås. Vi varslet at vi ville vurdere å klage på en innvilgelse av søknaden.

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



Vi ser av saken at den reviderte søknaden ble avslått av Hol kommune i vedtak av 25. januar 2024. Dette vedtaket ble påklaget av tiltakshaver, og i klagebehandlingen ble det fattet vedtak om å ta klagen til følge. I begrunnelsen for vedtaket er det blant annet vektlagt at det ikke blir økning i antall sengeplasser og at ny hytte gir bedre miljøtilpasninger. I innstillingen fra administrasjonen ble det imidlertid anbefalt at klagen ikke skulle tas til følge.

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 den siste tiden uttalt oss til en rekke saker om oppføring av tilbygg, påbygg og oppføring av nye hytter i området ved Haugastøl og Ustaoset. Bakgrunnen for dette er at Hol kommune gjennom revidering av kommuneplanens arealdel, har foreslått at en del av områdene her skal endres fra byggeområder for fritidsbebyggelse til LNF-områder. Dette som 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 noe av bakgrunnen for dette. 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 arealdel har imidlertid plankrav for videre utbygging, og kommunen har vurdert at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra dette kravet. Hensikten med en reguleringsplan er nettopp 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 dispensasjon for utbygging på en konkret tomt, 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. Vi ser også at mange søknader om tilbygg og oppføring av nye hytter er blitt avslått av kommunen i dette området og at dette også har blitt utfallet gjennom klagebehandling.



Når det gjelder denne konkrete saken, så utgjør denne tomten den siste hytterekken mot snaufjellet og det tilgrensende villreinområdet. Skal det kunne aksepteres utvidelser av hytter i dette området, mener vi det er viktig at det skjer gjennom en samla plan for området. Vi ser av søknaden at det er argumentert med at den gamle hytta må rives og at en ny og moderne hytte vil ha mer isolasjon og kreve mindre oppvarming. Den nye hytta skal også oppføres på peler, som krever mindre terrenginngrep. Det mener vi er positivt. Vi vil bemerke at vi ikke er negative til å oppføre en ny hytte som erstatning for den gamle. Det er forslaget om å bygge en større hytte som vi mener er problematisk.

Dagens hytte ble oppført tidlig på 60-tallet og har utvendige mål som resulterer i et bebygd areal på 77 m² (8,3m x 9,3m), og med utstikk er det oppgitt at den har et bebygd areal på 95,8 m². Bruksarealet er på den gamle hytta er ikke oppgitt, men utvendige mål tilsier et bruksareal som er under 70 m². Ny hytte vil få et bruksareal på 107,3 m², som resulterer i en markant økning av bruksarealet, hvor det blant annet er lagt opp til to bad og fire soverom. Sammenlignet med dagens relative enkle 60-talls hytte, vil dette utgjøre en kraftig oppgradering og økning av kapasiteten på hytta.

Vi vektlegger også at det i dette området er mange hytter i varierende størrelser som speiler den tiden de ble oppført. Hvis det gis dispensasjon for vesentlige utvidelser, som i dette tilfellet, vil det kunne føre til en uheldig praksis som vil få store konsekvenser for området. Trolig vil det gi negative konsekvenser for landskapet ved at det bebygde preget blir forsterket, samtidig som den økte kapasiteten på hyttene vil få konsekvenser for friluftaktiviteten og gi økte forstyrrelser i det tilgrensende villreinområdet.

I våre høringsuttalelser har vi vektlagt villreinen i Nordfjella. Tilstanden til villreinområdet ble vurdert som dårlig etter kvalitetsnormen i 2022. Negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel er en utfordring for de fleste av villreinområdene, også i Nordfjella. Tilgrensende villreinområde er definert som fokusområde med mer enn 90 % redusert arealbruk sammenlignet med tidligere arealbruk for villreinen. Et fokusområde litt lenger vest har opptil 50 % redusert arealbruk, men har «grønn farge». Ved ny klassifisering av kvalitetsnorm for Nordfjella, kan dette fokusområdet få en dårligere vurdering ut fra arealbruk. 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 større utvidelser tett på villreinområdet. Ved å øke kapasiteten på hyttene vil også ferdselen inn i leveområdet øke.

I den regionale planen for Nordfjella, vedtatt i 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. Den regionale planen er gammel og ble utarbeidet i en tid hvor situasjonen for villreinen var annerledes, selv om utgangspunktet også den gangen var utfordringer med utbyggingspress. Plangrensen går ca. 200 meter fra hytta. Vi mener likevel denne føringen er relevant å vise til, da videre utbygging bør skje gjennom plan som sikrer bedre kunnskapsgrunnlag og medvirkning. Vi vil i den sammenheng også vise til at vi i brev av 9. juni 2024 har fremmet innsigelse til forslag til ny arealdel med bakgrunn i manglende vurderinger av samla belastning for villreinen (jf. naturmangfoldloven § 10) med utgangspunkt i framtidig hytteutbygging og konsekvenser av stier og løyper i området. Vi er kjent med at det jobbes med å utrede dette nå. Dette vil være viktig kunnskap som det er viktig å ha med seg i den videre forvaltningen av området.



Det blir også feil å gi dispensasjon i denne saken før nevnte KU er laget og det er avklart hvordan negativ påvirkning på villreinen kan reduseres.

Som følge av den dårlige tilstanden for villreinen nasjonalt sett, vil vi også vise til at det er utarbeidet en egen Stortingsmelding om villrein (*Meld. St. 18 (2023-2024 – Ein forbetra tilstand for villrein)*) hvor det som nevnt er satt mål om at den negative utviklingen for villreinen skal snus innen 2030. Det er også satt i gang arbeid med å utarbeide en tiltaksplan for å se på aktuelle tiltak som kan bedre forholdene for villreinen. I dette arbeidet blir det blant annet viktig å vurdere om noen av stiene og løypene i området skal fjernes eller legges om. Fylkeskommunen er i gang med å utarbeide en egen sti- og løypeplan for Nordfjella.

Av nye føringer vil vi også vise 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 viser 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.

Det er argumentert for at det er noe bjørkeskog i området og at skoggrensen kryper stadig oppover. Området ved Haugastøl er værhardt, og det er generelt lite vegetasjon. Det at det er noen spredte trær, mener vi ikke kan vektlegges i særlig grad.

Når det vises til andre hytter i området som er større og som har fått tillatelse i nyere tid, kan vi forstå at det er naturlig å sammenligne med disse. Likevel er det en forventning at kommunene legger om praksis basert på ny kunnskap og ønske om en mer restriktiv forvaltning. Med utgangspunkt i dagens kunnskap om villrein og resultatene fra kvalitetsnormen, mener vi det er god grunn for å legge om denne nå. Dette vil også være i tråd med nasjonale og regionale føringer for forvaltning av villrein og arealer over skoggrensen. Om tilstanden for villreinen i Nordfjella blir bedre, kan det bli grunnlag for å vurdere dette annerledes på et senere tidspunkt.

Til slutt vil vi anføre at vi savner en grundigere begrunnelse for å kunne godkjenne en dispensasjon om oppføring av en større hytte. Lovens krav er at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Slik vi vurderer saken, blir ikke disse vilkårene oppfylt.

Konklusjon

Med hjemmel i forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd, klager vi på Hol kommunes vedtak av 13. februar 2025 hvor det er gitt dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for riving og oppføring av en større hytte. Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer om å bedre tilstanden for villreinen i Nordfjella og om å unngå utbygging over skoggrensen i eksponert landskap.

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 Kommunal- og distriktsdepartementet. 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