



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

31.01.2025

Vår ref:

2025/242

Deres dato:

02.01.2025

Deres ref:

2024/6954

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving og oppføring av en ny fritidsbolig ved Haugastøl - gbnr. 55/348

Vi viser til brev av 2. januar 2025.

Saken gjelder

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for riving av hytte og bod, og oppføring av en hytte. Den nye hytta er planlagt med et areal på ca. 90 m² BYA og i én etasje hvor det tilrettelegges for en hems som ikke er målbar (1,89 meter). Gesimshøyden vil bli 5,5 meter. Den gamle hytta som skal rives har et areal på ca. 50 m² og boden er på 13 m².

Den aktuelle tomta ligger ca. 1085 meter over havet og er i kommuneplanen avsatt til byggeområde. I forslag til ny arealdel som var på høring i 2024, er imidlertid området foreslått avsatt til LNF-område.

Hytta ligger ca. 30 meter fra det kartlagte leveområdet til villreinen i Nordfjella. I regional plan for Nordfjella er det nasjonale villreinområdet avgrenset ca. 1 km fra tomta, og grensa for randområdet følger avgrensningen av leveområdet.

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 § 19-2. 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 blir gitt i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Dette skjer ved at vi gir uttalelser i saker før kommunene fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunenes vedtak.

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



For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er vår juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom vi klager på et dispensasjonsvedtak vil det oppnevnes en settestatsforvalter som behandler klagen.

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 fritidsboliger. Det signaliseres med formålsendringen en strengere forvaltning for videre utbygging i disse områdene. Vi har uttalt oss til flere lignende saker den siste tiden, og ser ikke bort fra at antallet saker kan ha noe med dette å gjøre.

Området ligger i kort avstand til villreinens leveområde, hvor det er et poeng at tallet på hytter holdes nede for å begrense virkningene for villreinen. Som kjent er villreinstammen i Nordfjella blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel er en utfordring for de fleste av villreinområdene, også i Nordfjella. Vi mener derfor kommunen ikke bør godkjenne nye hytter eller vesentlig utvidelse av eksisterende hytter i disse områdene. Dette vil forverre situasjonen på sikt.

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* som ble vedtatt 20. desember 2024, 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.

Vi mener utvidelsen det legges opp til må regnes som vesentlig, hvor arealet utvides fra dagens 50 til 90 m². Med den eksponerte beliggenheten vil vi også fraråde bruk av store vinduer i fasaden. Dette vil spesielt påvirke nattlandskapet når hytta er i bruk, men vinduene vil også resultere i refleksjoner som er uheldig for landskapsopplevelsen generelt. For hytter over tregrensen er dette viktig å unngå. Vi vil derfor anbefale at utvidelsen av hytta blir redusert. Med utgangspunkt i den nære beliggenheten til villreinområdet, mener vi det er et poeng at kapasiteten på hytta ikke utvides vesentlig, spesielt antall soverom.

Dere må gjøre 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

Tatt i betraktning av situasjonen for villreinen i Nordfjella og nasjonale mål om å bedre tilstanden, vil vi fraråde at søknaden innvilges. Vi mener det ikke bør godkjennes vesentlige utvidelse at hytta slik det legges opp til her. Vi legger også vekt på at tomte er plassert over skoggrensen og ligger eksponert i landskapet. Videre må faren for en vanskelig håndterbar praksis vektlegges med tanke på lignende saker. Det er flere hytter ved Haugastøl hvor det kan være ønske om utvidelse.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken slik at vi kan vurdere om vi skal klage på en eventuell innvilgelse av søknaden.

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