



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

25.03.2026

Vår ref:

2025/242

Deres dato:

04.03.2026

Deres ref:

2024/6954

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Klage på nytt vedtak om dispensasjon - riving og oppføring av en ny hytte ved Haugastøl - gbnr. 55/348

Vi viser til brev av 4. mars 2026.

Vi klager på Hol kommune sitt vedtak av 19. februar 2026, i sak 21/26, hvor det er gitt dispensasjon for riving av hytte og anneks for oppføring av en ny og større hytte. 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 Haugastøl 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 i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sin juridiske avdeling for videre behandling.

Saken gjelder

Kommunestyret har i møte 19. februar 2026 innvilget søknad om dispensasjon for riving av hytte og anneks for oppføring av en ny og større hytte på gbnr. 55/348, Fjellvegen 78. Dagens hytte har et areal på ca. 50 m² og anneksset på tomta har en størrelse på 13 m². Ny hytte vil få et areal på 90 m² og en mønehøyde på 5,3 meter hvor det blir tilrettelagt for hems.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, men er i forslag til ny kommuneplan som var på 2. gangs høring høsten 2025, foreslått som LNF-område for spredt fritidsbebyggelse. Det er ca. 100 meter i luftlinje fra hytta til det kartlagte leveområdet til villreinen i Nordfjella.

Vi har i brev av 31. januar 2025 uttalt oss til saken. Vi frarådet at det ble gitt dispensasjon og varslet at vi vil vurdere å klage på en eventuell innvilgelse. Vi viste spesielt til den dårlige situasjonen for villreinen i Nordfjella og nasjonale mål om å bedre denne, samt nasjonale og regionale føringer knyttet til forvaltning av arealer over skoggrensen og overgangssonen mot snaufjellet. En eventuell innvilgelse vil kunne føre til en uheldig praksis.

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



Hol kommune innvilget søknaden i møte 3. april 2025, i sak 38/25. Vi klaget på dette vedtaket i brev 22. april 2025. Hol kommune tok ikke denne klagen til følge i vedtak av 12. juni 2025 og saken ble sendt til endelig behandling til Statsforvalteren.

Siden det var vi som klaget på vedtaket, ble saken behandlet av en annen Statsforvalter. Statsforvalteren i Innlandet tok klagen til følge i vedtak av 27. oktober 2025. Innvilgelsen av søknaden ble her opphevet, og saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling. Det ble vist til at vedtaket manglet tilstrekkelig begrunnelse av relevante momenter som har betydning for om dispensasjon kan gis.

Hol kommune har nå behandlet saken på nytt. Planutvalget avsto søknaden i den nye behandlingen i møte 12. januar 2026, men en mindretallsanke løftet saken opp til kommunestyret. Her ble det flertall for å innvilge søknaden.

Lowverk 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, samfunnsikkerhet 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.

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 det siste året. Mye av bakgrunnen for alle disse sakene er at Hol kommune i forslag til ny arealdel, har foreslått at en del av områdene ved Haugastøl og Ustaoset skal endres fra byggeområder for fritidsbebyggelse til LNF-områder. I revidert forslag som vi har uttalt oss til høsten 2025, 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 hyttene, med en begrensning om at 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 samlet 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 oppføring av en større hytte hvor dette ikke er gjort, er det vanskelig å sikre dette. Det er spesielt uheldig på høyfjellet, hvor det er 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 og tidligere klage har vi vektlagt at den nye hytta er plassert over skoggrensen i et eksponert fjellandskap med kort vei inn til leveområdet til villreinen i Nordfjella. 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 villrein fjellet. 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.

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 stoppe innen 2030. Vi mener derfor kommunen ikke bør godkjenne nye hytter, anneks 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.

Selv om antall sengeplasser forblir det samme, vil kapasiteten på hytta økes betraktelig som følge av utvidelsen fra 50 til 90 m², i tillegg til at en stor del av hytta får egen hems. Selv om hemsen ikke har målbart areal, så vil dette også gi økt kapasitet og trolig flere sengeplasser. Ny hytte vil isolert sett ikke ha stor negativ virkning for villreinen, men over tid og med det utbyggingspresset som er ved Ustaoset og Haugastøl for tiden, vil dette på sikt bidra til økt bruk av fjellet og ferdsel inn i leveområdet til villreinen.

Vi vektlegger også at det er mange «små» hytter som er tidstypiske for den perioden de ble bygd på 60- og 70-tallet. Det er derfor viktig å unngå en uheldig praksis ved å tillate vesentlige utvidelser av hytter som ligger tett på villreinområdet og over skoggrensa. I tillegg til at det bebygde preget vil bli forsterket vil dette også forverre situasjonen for villreinen. Med utgangspunkt i den dårlige tilstanden til villreinen og arbeidet med å prøve å snu den negative trenden, mener vi det derfor blir feil å vedta nye hytter, anneks og vesentlig utvidelser av hytter gjennom dispensasjon.

Vi vil også understreke at det er størrelsen på hytta i form av areal og høyde som er med på å definere kapasiteten, ikke antall soverom i seg selv. Det er mange tiltak som kan gjennomføres inne i en hytte som ikke omfattes av søknadsplikten. En hytte har også en lang tidshorison og vil opp gjennom årene ha flere eiere. Fremtidige eiere vil kunne ha andre planer for innredningen av hytta



enn dagens eiere. Vi mener derfor det er grunn til å legge mindre vekt på hvordan hytta disponeres på søknadstidspunktet, med hensyn til antall soverom. Dette vil kunne endres over tid.

Vi ser av saken at søker har revidert søknaden siden sist og at mønehøyden er redusert fra 5,5 meter til en mønehøyde på 5,3 meter og at takvinkelen også er endret som følge av dette. Et lavere bygg medfører mindre eksponering, og er slik sett positivt. Vi mener likevel at et 20 cm lavere bygg ikke endrer saken i noen vesentlig grad. Ut fra tegninger av hytta, ser disponeringen mye lik ut som tidligere. I fasaden mot sør er det blant annet lagt inn store vinduer som er med på å forsterke eksponeringen av bygget. For landskapet mener vi dette er uheldig, spesielt for nattlandskapet når hytta er i bruk.

Vi vil også påpeke at 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, i tillegg til nedtak av utbyggingsområder.

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. Vi vil i den sammenheng også vise til at vi har uttalt oss til flere dispensasjoner hvor det er søkt om mere nøkterne utvidelser. Disse sakene har naturligvis ikke blitt påklaget av oss.

Konklusjon

Med hjemmel i forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd, klager vi på Hol kommune sitt vedtak av 19. februar 2026, sak 21/26, hvor søknad om dispensasjon for riving av hytte og annekst for oppføring av en større hytte er innvilget ved gbnr. 55/348. 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 Nordstien
seksjonssjef

Brede Kihle
seniorrådgiver



Klima- og miljøvernavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Villreinemnda for Nordfjella,
Fjellheimen og Raudafjell

Postboks 3563
ved Statsforvaltaren i Vestland -
Njøsavegen 2

3007 DRAMMEN
6863 LEIKANGER