



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

13.02.2026

Vår ref:

2025/250

Deres dato:

26.01.2026

Deres ref:

2024/6551

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

## Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av anneks til en hytte ved Ustaoset - gbnr. 52/362

Vi viser til brev av 26. januar 2026.

---

**Vi klager på Hol kommune sitt vedtak i sak 8/26, i møte 22. januar 2026. Det er innvilget dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av et anneks til en hytte ved Ustaoset. 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 Ustaoset 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 22. januar 2026 innvilget søknad om dispensasjon for oppføring av et anneks til en hytte ved Ustaoset. Hytta har i dag et areal på 99 m<sup>2</sup> BYA og annekset ønskes oppført med et areal på 30 m<sup>2</sup>.

Annekset ønskes plassert nært hytta, ca. 1038 meter over havet. Som en del av søknaden skal det rives ca. 30 m<sup>2</sup> av dagens målbare terrasse.

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. 1,7 km i luftlinje 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](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)

Sikker melding:

[www.statsforvalteren.no/melding](http://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](http://www.statsforvalteren.no/os)

Org.nr. 974 761 319



Hol kommune innvilget søknaden i møte 3. april 2025, i sak 39/25. 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 delvis til følge i vedtak av 2. oktober 2025. Innvilgelsen av søknaden ble her opphevet, og saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling. Det ble vist til at søknaden var avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. I den politiske behandlingen ble søknaden innvilget uten dispensasjon, siden det ble vurdert at tiltaket ikke kom i konflikt med kriteriene for plankravet i kommuneplanen.

Hol kommune har nå behandlet saken på nytt. Planutvalget avsto søknaden i den nye behandlingen i møte 15. 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 formålendringen 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 m<sup>2</sup> på hyttene, med en begrensning om at hyttene ikke fikk større areal enn 150 m<sup>2</sup> (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 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 tillatelse for annekset på en hyttetomt 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 har vi vektlagt at annekset er plassert i overgangssonen mot snaufjellet i et eksponert fjellandskap med kort vei inn til leveområdet til villreinen i Nordfjella. Vi vil også legge til at dagens hytte er av helt «ordinær» størrelse hvor det i utgangspunktet bør være muligheter for et normalt hytteliv. Det er stor variasjon i hyttestørrelsen ved Ustaoset i dag, og det er mange hytter fra 50-, 60- og 70-tallet som er tidstypiske for den tiden de ble bygget, med og uten annekset. Det er derfor flere hyttetomter hvor det kan være ønske om lignende. På sikt vil en praksis med å tillate annekset gi uheldige virkninger og det er vanskelig å vurdere de samla virkningene gjennom dispensasjonsbehandling.

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 villreinområdet. 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.

Annekset skal legge til rette for ett soverom i tillegg til bad, gang og oppholdsrom. I dagens hytte skal et soverom endres til garderobe/tørkerom slik at overnattingskapasiteten ikke øker. Antall sengeplasser forblir derfor det samme. Likevel vil kapasiteten på hytta øke som følge av annekset. Dette 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. 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, annekset og vesentlig utvidelser av hytter gjennom dispensasjon.

Vi vil også legge til at vi er usikre på et krav om omgjøring av rom fra soverom til garderobe/tørkerom og holdbarheten av dette. 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, da det er i større grad størrelsen og utformingen av hytta som bestemmer kapasiteten. Kommunen som plan- og bygningsmyndighet har mindre kontroll på innredningen i en hytte.

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, annekset 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.

I 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 22. januar 2026, sak 8/26, hvor søknad om dispensasjon for oppføring av et anneks på 30 m<sup>2</sup> til en hytte ved Ustaoset er innvilget. 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 ulemene 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 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