

Hol kommune
Ålmannvegen 8

3576 Hol

Deres ref: 2026/2522

16.9.2026

Gnr. 42, bnr. 134 – Strønde 241 - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.1- merknad til Statsforvalter 10.8.2026.og Villreinnemdas 28.8.2026 uttale ift. dispensasjonsspørsmålet

Oppsummering

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig og garasje på en eksisterende lovlig fradelt tomt innenfor område LNF-SF7. Tomta ligger mellom eksisterende fritidsboliger i et område som allerede er preget av etablert bebyggelse, vegsystem, turistvirksomhet, reguleringen av Strandavatnet og annen infrastruktur.

Tiltaket innebærer ikke etablering av en ny «utbyggingsfront», krever ikke ny hovedinfrastruktur og vil, på grunn av plassering og utforming, ha svært begrenset landskapsmessig virkning.

Den omsøkte fritidsboligen er valgt nettopp fordi Ålhyttas arkitektur gir en god terrengtilpasning. I tillegg er det en lokal leverandør, som over tid, har vist at en kan bygge i takt med omgivelsene uten å virke prangende.

Det er ikke dokumentert at oppføring av én fritidsbolig på denne konkrete tomte vil medføre **vesentlige** negative konsekvenser for villrein.

Videre kan naboeiendommen gnr. 43 bnr. 333 bebygges uten plankrav, samtidig som gnr. 42 bnr. 84 ble godkjent bebygd etter at NINA-rapport 2126 forelå. Dette viser at vurderingen må knyttes til de konkrete forholdene på den enkelte tomt.

Etter en samlet vurdering blir ikke hensynene bak plankravet **vesentlig** tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper. Ellers vises det til søknad om dispensasjon datert 5.6.2026.

Vi ber derfor, på vegne av familien Hay, at dispensasjon fra plankravet innvilges.

Sammenlignbare tomter og tidligere kommunale vedtak

Før kommunen tar stilling til uttalelsene fra Statsforvalteren og Villreinnemnda, bør det legges vekt på hvordan tilsvarende tomter i området er behandlet.

Gnr. 43 bnr. 333

Gnr. 43 bnr. 333 ligger umiddelbart vest for omsøkte tomt, og er den ubebygde tomten, som har den klart mest sammenlignbare beliggenheten i området.

Eiendommen har i hovedsak:

- samme landskapsrom,
- samme avstand til villreinområdene,
- samme adkomststruktur,
- samme eksponering i terrenget,
- samme tilknytning til eksisterende infrastruktur.

Etter kommuneplanens arealdel punkt 3.3 siste avsnitt kan denne tomta bebygges uten plankrav.

Det er derfor et relevant spørsmål hvilke konkrete forhold som gjør at gnr. 42 bnr. 134 skal vurderes vesentlig annerledes i forhold til plankravet enn gnr. 43 bnr. 333.

Dersom konsekvensene for landskap, ferdsel og villreininteresser i realiteten er sammenlignbare, må dette tillegges betydelig vekt ved dispensasjonsvurderingen.

Gnr. 42 bnr. 84

Det bør også legges vekt på at gnr. 42 bnr. 84 ble godkjent for utbygging etter at NINA-rapport 2126 ble publisert i april 2022.

Dette viser at kommunen tidligere har foretatt konkrete vurderinger av enkelttiltak i området etter at det kunnskapsgrunnlaget som Statsforvalteren og Villreinnemnda viser til, var kjent.

Det kan derfor ikke legges til grunn at NINA-rapporten i seg selv utelukker enhver ny utbygging eller dispensasjon innenfor området.

Er uttalelsene fra Statsforvalteren og Villreinsnemnda basert på de konkrete forholdene i saken?

Det er grunn til å stille spørsmål ved om Statsforvalteren og Villreinnemnda i tilstrekkelig grad har vurdert:

- den konkrete tomtas beliggenhet,
- områdets faktiske karakter,
- eksisterende inngrep og påvirkning,

- innholdet i dispensasjonssøknaden,
- den dokumentasjonen som følger saken.

Begge uttalelsene bygger i stor grad på generelle vurderinger knyttet til villreinforvaltning, samlet belastning og faren for bit-for-bit-utbygging.

Dette er relevante hensyn på overordnet nivå, men det kommer i liten grad hvordan denne **konkrete** tomta er vurdert opp mot disse hensynene.

Dispensasjonssaken gjelder ikke etablering av et nytt hytteområde. Den gjelder heller ikke etablering av ny infrastruktur eller nye utbyggingsområder.

Saken gjelder oppføring av én fritidsbolig og én garasje på en eksisterende lovlig fradelt tomt mellom allerede etablerte fritidsboliger.

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven foreta en konkret vurdering av den enkelte dispensasjonssøknad. Det er derfor avgjørende at vurderingen knyttes til den faktiske situasjonen på stedet og ikke utelukkende til generelle betraktninger om området som helhet. Dette er ellers også påpekt av Statsforvalteren i sin uttale.

Områdets faktiske karakter

Etter vår vurdering gir uttalelsene ikke et fullstendig bilde av områdets karakter.

Området rundt Storestølen er allerede betydelig påvirket av eksisterende inngrep og aktivitet.

Følgende forhold er særlig relevante:

Reguleringen av Strandavatnet

Strandavatnet er et regulert magasin med betydelige vannstandssvingninger med en reguleringshøyde på 28 meter. Reguleringen har gjennom mange tiår satt et sterkt preg på landskapet og området omkring. Disse tiltakene er også en del av faktagrunnlaget i nevnte rapport om villreinens tilstand.

Storestølen Fjellhotell

Storestølen Fjellhotell representerer en etablert reiselivsvirksomhet med tilhørende aktivitet, trafikk og ferdsel gjennom hele året.

Fylkesvei 50

Fylkesvei 50 er en viktig transportåre gjennom området og gir området en helt annen karakter enn et urørt høyfjellsområde.

Eksisterende vegsystem

Det er allerede etablert hovedavkjøring fra fylkesveien samt internveier som betjener eksisterende fritidsbebyggelse.

Det er derfor **ikke behov** for etablering av nye hovedanlegg for veg som følge av tiltaket.

Eksisterende fritidsbebyggelse

Omsøkte tomt ligger mellom eksisterende fritidsboliger og inngår naturlig i et etablert bebyggelsesmønster.

Kraftledninger

Om lag 600 meter sør for tomta går to eksisterende 420 kV kraftledninger som utgjør betydelige tekniske inngrep i landskapet.

Samlet viser dette at tiltaket ikke er lokalisert i et område uten menneskelig påvirkning, men i et område som allerede over tid har vært formet av bebyggelse, ferdsel og større tekniske inngrep.

Eksisterende lovlig fradelt tomt

Den omsøkte eiendommen er en lovlig fradelt tomt.

Dette er et vesentlig moment i saken.

Tomta representerer ikke et nytt areal som søkes fradelt eller etablert for fritidsformål. Eiendommen eksisterer allerede som en selvstendig byggetomt.

Gjeldende kommuneplan åpner for ytterligere fritidsbebyggelse innenfor LNF-SF7 gjennom bestemmelsen om inntil 10 nye fritidsboliger, forutsatt reguleringsplan.

Den prinsipielle avklaringen om området kan inneholde fritidsbebyggelse er dermed allerede gjort gjennom kommuneplanprosessen.

Denne saken gjelder derfor kun spørsmålet om dispensasjon fra plankravet for den konkrete tomte.

Tiltaket er en fortetting og ikke en ny utbyggingsfront

Et sentralt forhold i saken er tomtas plassering.

Den ligger mellom eksisterende fritidsboliger og framstår som en naturlig utfylling av dagens bebyggelsesstruktur.

Tiltaket medfører ikke:

- at bebyggelsen trekkes lenger inn i fjellområdet,
- etablering av nye utbyggingssoner,
- etablering av nye utfartsområder,
- etablering av nye hovedveger,
- etablering av ny hovedinfrastruktur.

Tiltaket må derfor karakteriseres som fortetting innenfor en eksisterende struktur og ikke som etablering av en ny «utbyggingsfront».

Landskapstilpasning

Tiltakets landskapsvirkning må vurderes konkret.

Den planlagte fritidsboligen er valgt med utgangspunkt i Ålhyttas arkitektur, som er utviklet med særlig vekt på:

- terrengtilpasning,
- begrenset byggehøyde,
- naturlige materialer,
- god tilpasning til fjellandskap.

Bygningen er utformet slik at den underordner seg terrenget framfor å dominere det.

Samtidig ligger tomte mellom eksisterende fritidsboliger, slik at bygningen vil inngå som en naturlig del av eksisterende bebyggelse.

Verken plasseringen eller høyden tilsier at bygget vil få vesentlig fjernvirkning eller påvirke landskapsopplevelsen i nevneverdig grad.

Krav om individuell vurdering

Etter vår vurdering er dette et helt **sentralt punkt i saken**. Kommunen skal ta stilling til den konkrete dispensasjonssøknaden som foreligger.

Det vil være feil å behandle alle fradelte tomter innenfor LNF-SF7 som én samlet gruppe. De enkelte tomtene har ulike forutsetninger når det gjelder:

- landskapseksposering,
- terrengforhold,
- nærhet til infrastruktur,
- adkomstforhold,
- behov for terrenginngrep,
- påvirkning på omgivelsene.

Noen tomter kan kreve omfattende nye inngrep og ny infrastruktur.

Andre tomter, slik som den omsøkte, ligger mellom eksisterende bebyggelse med etablert adkomst og svært begrenset behov for nye tiltak.

Kommunen må derfor foreta en individuell vurdering av denne tomta og dette tiltaket.

Det vil etter vår vurdering være i strid med prinsippet om konkret dispensasjonsvurdering dersom søknaden avslås på grunnlag av en generell vurdering av andre ubebygde tomter i området.

Villrein hensynet

Det er ingen uenighet om at villreinen i Nordfjella er en viktig nasjonal interesse. Samtidig må dispensasjonsvurderingen knyttes til det konkrete tiltaket. Det er ikke dokumentert at oppføring av én fritidsbolig på denne tomta vil medføre:

- nye ruter for ferdsel,
- nye utfartsområder,
- nye vegsystemer,
- **vesentlig** økning i menneskelig aktivitet ut over dagens situasjon.

Tomta ligger i et område som allerede er preget av eksisterende fritidsbebyggelse, veger og annen aktivitet. Det er etter vår vurdering, ikke påvist konkrete forhold som tilsier at den omsøkte utbyggingen vil medføre en **vesentlig** negativ påvirkning på villreininteressene.

Hensynene bak plankravet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålet med plankravet er blant annet å sikre helhetlig vurdering av arealbruk, infrastruktur og utbyggingsstruktur. I denne saken er flere av disse forholdene allerede avklart. Det legges særlig vekt på at:

- tomten er lovlig fradelt,
- tomten ligger mellom eksisterende fritidsboliger,
- infrastrukturen er allerede etablert,
- landskapsvirkningen er begrenset,
- det ikke etableres ny utbyggingsfront,
- gnr. 43 bnr. 333 kan bebygges uten plankrav,
- gnr. 42 bnr. 84 ble godkjent etter NINA-rapport 2126,
- det er ikke dokumentert vesentlig negativ påvirkning på villreininteressene.

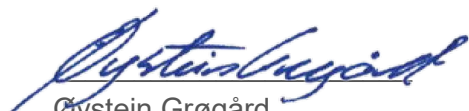
På denne bakgrunn kan det ikke ses at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Oppsummert:

Med bakgrunn i de konkrete forholdene, områdets eksisterende karakter, tidligere kommunale vurderinger, sammenlignbare tomter i området og tiltakets begrensede virkninger, anmodes kommunen om å legge avgjørende vekt på den individuelle vurderingen av den omsøkte eiendommen, ikke generelle betraktninger.

På vegne av eier av tomte familien Hay, så ber vi om at kommunen innvilger omsøkte dispensasjon fra plankravet, og at det gis igangsettings tillatelse til oppføring av omsøkt tiltak på gnr. 42 bnr. 134, Strønde 241.

Med vennlig hilsen
Grøgård Plan- og Byggrådgivning



Øystein Grøgård

Vedlegg: Oversiktskart med inngrep