



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

04.07.2025

Vår ref:

2025/15423

Deres dato:

16.06.2025

Deres ref:

2025/1628

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Klage på vedtak om tillatelse til oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset - gbnr. 5/88 - Skuggelivegen 89

Vi viser til brev av 16. juni 2025.

Vi klager på Hol kommune sitt vedtak av 12. juni 2025, i sak 76/25, hvor søknad om oppføring av et større tilbygg med en ny stuedel er innvilget 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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sin juridiske avdeling for videre behandling.

Saken gjelder

Utvalget for plan og utvikling har i møte 12. juni 2025 innvilget søknad om oppføring av tilbygg til en hytte ved Ustaoset, ved gbnr. 5/88 – Skuggelivegen 89. Det er søkt om to tilbygg på til sammen 33,5 m², slik at den totale størrelsen på hytta blir 150 m² BYA. Tilbygget mot nord, på 29,5 m², skal inneholde en ny stuedel, og tilbygget mot nord, på 4 m², skal inneholde en ny bod.

Hytta er plassert på snaufjellet, ca. 1046 meter over havet. Det er ca. 1,1 km i luftlinje til leveområdet til villreinen i Nordfjella. I gjeldende arealdel er området avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, men i forslag til ny arealdel som lå ute til høring i 2024, er området foreslått avsatt som LNF-område.

Vi har uttalt oss til saken i vårt brev av 29. april 2025, da som søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Vi frarådet at det ble gitt dispensasjon og varslet at vi ville vurdere å klage på en eventuell innvilgelse. Vi viste spesielt til at hytta er plassert over skoggrensen og at dagens hytte må regnes som en stor hytte. Vi viste til nasjonale og regionale føringer for forvaltning av arealer over skoggrensen og frarådet av søknaden ble innvilget. Vi vektla også den dårlige situasjonen for

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



villreinen i Nordfjella og nasjonale mål om å bedre denne. Videre viste vi til at en eventuell innvilgelse vil kunne føre til en uheldig praksis.

Vi ser av saken at det i den politiske behandlingen er vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med plankravet i kommuneplanen, jf. kriteriene i punktene 1.2 e, og av den grunn ikke krever dispensasjon. Søknaden er derfor godkjent. Tillatelsen er blant annet begrunnet med at hytta ligger i et område hvor det ikke er vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold. Det er også vektlagt at området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen og er et etablert hyttefelt i dag.

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. Mye av bakgrunnen for alle disse sakene er at Hol kommune har foreslått at en del av områdene ved Haugastøl og Ustaoset skal endres fra byggeområder for fritidsbebyggelse til LNF-områder i forslag til ny arealdel. Dette gjelder også 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.

Gjeldende arealdel har imidlertid plankrav for videre utbygging, og i bestemmelsene er det listet opp kriterier for dette. Slik vi vurderer saken mener vi tiltaket fanges opp av dette kravet. Vi viser spesielt til strekpunktet om sårbare områder i snaufjellet eller områder som er viktige for naturmangfold, jf. strekpunkt nr. 6 i § 1.2 e. Vi ser av vedtaket at kommunen har vurdert dette annerledes, vi er ikke enig i denne vurderingen og mener derfor vedtaket blir feil. Tomta må sies å ligge i snaufjellet. Videre mener vi situasjonen til villreinen gjør at det må tas spesielle hensyn, jf. våre vurderinger lenger ned i brevet. Store deler av arealet rundt hytta består også av naturtypen *boreal hei*. Vi legger imidlertid ikke stor vekt på dette i klagen, siden tilbygget ikke vil berøre naturtypen direkte.



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 utbygging på en hytte hvor dette ikke er gjort, 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.

I vår høringsuttalelse har vi spesielt vektlagt at hytta er plassert over skoggrensen i et eksponert fjellandskap og at dagens hytte må regnes som en stor hytte hvor det i utgangspunktet bør være muligheter for et normalt hytteliv. En utvidelse av hytta slik det er omsøkt, vil resultere i at hytta får en størrelse på hele 150 m². Ut fra hensynet til det eksponerte landskapet mente vi dette var uheldig. Også av hensyn til fare for en uheldig praksis/presedensvirkning med utgangspunkt i alle hyttene i området. Det er stor variasjon i hyttestørrelsen og det er mange hytter fra 50-, 60- og 70-tallet som er tidstypiske for den tiden de ble bygget. Det er derfor mange små hytter i området hvor det kan være ønske om lignende utvidelser. På sikt vil dette gi uheldige virkninger og det er vanskelig å vurdere de samla virkningene.

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 villreinfjellet. 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.

Utvidelsen av hytta skal legge til rette for en ny stue, dette er i seg selv ikke i konflikt med hensynet til det tilgrensende villreinområdet. Det er først og fremst økning i kapasiteten ved hyttene i form av flere soverom som vi har vært kritiske til med utgangspunkt i den dårlige tilstanden for villreinen i Nordfjella. Samtidig er det ikke opplyst i søknaden hva slags endringer det legges opp til i eksisterende del. Ved å utvide hytta med over 30 m², vil vi tro det er mulig å omdisponere andre rom til eksempelvis soverom.

Negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel er en utfordring for de fleste av villreinområdene, også i Nordfjella. Når det gjelder villreinen i Nordfjella, er tilgrensende område opp mot Hallingskarvet 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 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 store utvidelser på hytter tett på villreinområdet. Den nye situasjonen for villreinen er en situasjon som naturlig nok gjeldende kommuneplan ikke har tatt hensyn til.

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. 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. Vi mener derfor denne føringen er relevant å vise til. Om det skal kunne aksepteres utbygging av nye hytter, anneks eller vesentlig utvidelser, bør det skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan 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.

Det er nå utarbeidet en rapport om villrein fra Sogn Naturforvaltning AS, datert 29. april 2025, som er gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider. I denne 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.

Fylkeskommunen er i gang med å utarbeide en egen sti- og løypeplan for Nordfjella. Hva som blir utfallet av dette arbeidet, er imidlertid usikkert og det er langt frem til vedtak av plan.

Selv om villrein ikke er det mest tungtveiende i denne saken isolert sett, med utgangspunkt i at utvidelsen gjelder en ny stue, mener vi presedensvirkningen av å godta større utvidelser av hytter i dette området også vil kunne få virkninger for villrein på sikt. Større hytter betyr også større kapasitet og det er vanskelig å håndtere hvordan de ulike hyttene blir disponert med hensyn til rominndeling og bruk av dette. Vi mener derfor det er viktig å være restriktive for større utvidelser generelt sett og særlig for hytter som i dag må regnes som store, slik som i dette tilfellet. Når de i tillegg er oppført over skoggrensen, mener vi det er særlig uheldig.

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 og som må løses.

Konklusjon

Med hjemmel i forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd, klager vi på Hol kommune sitt vedtak av 12. juni 2025, sak 76/25, hvor søknad om oppføring av nytt tilbygg med ny stuedel på ca. 30 m² 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.

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