



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

18.09.2025

Vår ref:

2025/35513

Deres dato:

22.08.2025

Deres ref:

2025/3969

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 - Karistøltangen 29 - gbnr. 55/489

Vi viser til brev av 22. august 2025.

Saken gjelder

Det er søkt om dispensasjon fra plankrav og kommuneplanens byggeforbud langs vassdrag for riving av en hytte på 95 m² ved Karistøltangen, for oppføring av en større fritidsbolig med integrert garasje og med et areal på 186 m².

Eiendommen ligger ca. 1000 meter over havet og den nye fritidsboligen vil på det nærmeste ligge ca. 83 meter fra Sløddfjorden. Videre ligger hytta ca. 1,1 km i luftlinje til villreinområdet i Nordfjella og ca. 1,2 km til Hardangervidda villreinområde i sør.

Det aktuelle området er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, men er i forslag til ny kommuneplan foreslått som LNF-område.

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 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 kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler

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



eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter 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 og byggeforbudet langs vassdrag skal ivareta, blant annet hensynet til landskap, friluftsliv og villrein, samt at det gjøres en helhetlig vurdering av hvor store hytter som eventuelt skal tillates i området.

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. Selv om det i dag er plankrav og tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag, vil et framtidig LNF-formål i større grad gjøre det forbudt med tilbygg og oppføring av større hytter. Det signaliseres med formålsendringen en strengere forvaltning for videre utbygging i dette området. 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.

Tomta ligger sør for Bergensbanen og riksvei 7 på en tange ut i Sløddfjorden/Ustevatn med god avstand til leveområdet til villreinen i Nordfjella og på Hardangervidda. Det er derfor ingen direkte konflikt med villrein. Likevel vil en økning i kapasiteten, som i dette tilfellet er nesten en dobling, føre til større aktivitet i de tilgrensende friluftsområdene. Selv om tomta henvender seg mot Sløddfjorden og mye av aktiviteten trolig vil være her, vil områdene rundt Hallingskarvet være attraktive å benytte.

Selv om villreininteressene er til stede, mener vil likevel det tungtveiende i denne saken er hensynet til allmenne interesser i høyfjellet og vassdragsbeltet langs Sløddfjorden. Karistøltangen ligger eksponert i landskapet. Selv om hytta blir liggende 83 meter fra vannet på det nærmeste, så vil en dobling av hyttas størrelse bli godt synlig. Hytta er planlagt i to etasjer og skal blant annet inneholde to bad med badstue, fire soverom og en stue/kjøkkendel på over 50 m². Selv om det finnes flere eksempler på store hytter i området, er det mange tidstypiske hytter av mindre størrelse som er oppført på 60- og 70-tallet. Trolig er det flere som kan ønske seg en større hytte. En eventuell innvilgelse av dispensasjon vil derfor kunne bidra til en uheldig praksis som vil forsterke det bebygde preget på sikt. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Dette er det også vist til i *Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging* fra 2023, hvor det er en forventning om at kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen og langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Vi vil ut fra dette fraråde at søknaden innvilges og at det heller vurderes å omprosjekttere utbyggingen til en ny hytte som er mer i tråd med det som er oppført på tomta i dag. Vi viser til regionale og nasjonale føringer som alle er tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over skoggrensen, jf. *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018* og *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 legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til [dispensasjonsveilederen](#) som ligger på vår [nettside](#). Vi viser ellers til [Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Konklusjon

Vi mener kommunen bør være forsiktige med å åpne opp for så store fritidsboliger på snaufjellet/overgangssonen, hvor eksponeringsgraden er særlig stor. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon og vil vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden. Vi vektlegger spesielt faren for en vanskelig håndterbar praksis ved å innvilge søknaden.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Med hilsen

Kristian Tveiten
rådgiver
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