



30/98 Uthus, Raggsteindalsvegen 373, Raggsteindalen - Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formålet og byggegrense mot vassdrag. Ny behandling.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 22.05.25, 27.05.25, 15.07.25 og 22.07.25 fremkommer nye opplysninger som fører til at vedtak i PS 54/25 helt eller delvis skal omgjøres. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Fullstendig saksprotokoll 30/98 Søknad om dispensasjon for oppføring av uthus i LNF og innenfor byggegrense
- 2 30/98/0/0 Klage på vedtak
- 3 30/98/0/0 Tilleggsopplysninger til klage på vedtak

- 4 30/98/0/10 Tillegg til ankesak. Uthus
- 5 30/98/0/0 Tillegg
- 6 Kart 3098

Saksopplysninger

Hol kommune behandlet søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for – for oppføring av et uthus i området avsatt for landbruk og innenfor byggegrense mot vassdrag.

Utvalg for plan og utvikling behandlet søknaden i møte den 15.05.2025 i sak 54/25 og fattet følgende vedtak:

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad og oppføring av uthus.

Vedtaket var enstemmig. Ytterligere begrunnelse for avslaget kan finnes i fullstendig saksprotokoll som er vedlagt.

Tiltakshaver fikk oversendt vedtaket 21.05.2025 og sendte inn klage 22.05.2025, med tilleggsmerknader sendt inn 27.05.2025, 15.07.2025 og 22.07.2025.

Klage på vedtak:

Jeg erkjenner at det ble begått en feil da uthuset ble oppført i 2016. Hverken min daværende kone Unni Wilmann eller undertegnede var klar over at LNF-området påvirket hyttetomten slik som det fremgår av gjeldende kart. Vi var derfor heller ikke klar over at vi måtte søke om dispensasjon fra disse bestemmelsene. Vi hadde ikke slike tanker da vi trodde at utbygger KG Bygg og Betong ville ordne nødvendige tillatelser. Når det gjelder selve plasseringen av uthuset så var det som det eneste fornuftige stedet der den ble oppført. Dette vil være tydelig å se når en ser på tomteområdet. Jeg inviterer gjerne folk fra Hol kommune til å foreta en befaring. Hele saken kom opp da jeg forsøkte å selge hytta i fjor vår. Da ble det oppdaget at uthuset manglet nødvendige tillatelser. Slik saken nå står, er det vanskelig å selge, da jeg som pensjonist ikke har økonomi til å eie denne hytten lenger.

Tilleggsmerknad til klage:

Etter å ha sett nærmere på saken må jeg gjøre oppmerksom på følgende: Av kartet i lenken ligger reguleringsplanen på toppen av kommunens arealplankart. Hvis en ser på tomten, kan en se at kartene ikke stemmer overens. Det samme er tilfellet for Raggsteinsdalsveien. Både veien og grensene for tomten er forskjøvet noen meter mot nord på reguleringsplanen i forhold til arealplankartet. Hvis man forskyver reguleringsplankartet slik at tomtegrensene faller sammen – altså mot sør – så kommer det meste av uthuset innenfor område for fritidsbebyggelse, (som jo også da vil flyttes sørover). Da havner i hvert fall det meste av uthuset faktisk innenfor området for fritidsbebyggelse. Overskridelsen av grensen reduseres da til kanskje en meter eller mindre, altså helt marginal. Disse forholdene burde tale for at jeg bør få tillatelse til å la uthuset stå, da det i realiteten står innenfor området for fritidsbebyggelse, og er i samsvar med arealbegrensningene for bebyggelse i dette området.

Det det er også et argument at å flytte eller rive og gjenoppbygge uthuset for å flytte det kanskje 5 meter nordover vil være en mye større belastning for både naboer, dyreliv og vegetasjon enn å la det stå der det står nå. Dette vil ødelegge mer vegetasjon gjennom nye terrenginngrep, føre til støy og støv i byggeperioden og føre til ikke ubetydelig energibruk og utslipp av CO2 knyttet til anleggsarbeidene. Dessuten er det ikke tilstrekkelig plass innenfor tomtegrensen til å flytte uthuset nordover.

Siden grenseoverskridelsen i realiteten kun er ca en meter, kan fordelene ved å la bygningen stå derfor sies å være klart større enn ulempene. Fordelene er da altså at man unngår nye terrenginngrep, forstyrrelse, støv, støy og utslipp av klimagasser. Statsforvalteren har jo allerede sagt at nasjonale hensyn ikke vil lide under at det gis tillatelse. Til sammen håper jeg at dette kan gi grunnlag for at anken fører frem.

At det ikke er overenstemmelse mellom arealplankartet og reguleringsplankartet, og de uklarhetene og tvilen dette fører med seg, bør også komme deg til gode.

Nytt tillegg til klagen ble sendt inn 15.07.2025 og 22.07.2025. Disse er vedlagt og gjengis ikke.

Utvalg for plan og utvikling behandlet saken i møte 18.09.25. Det ble fattet følgende vedtak:

Vedtak

Da det er avvik mellom grenser i gjeldende reguleringsplan og faktisk situasjon, ønsker utvalget å få avklart grense mellom LNF og byggeområdet i denne saken. Saken sendes tilbake til administrasjon med denne bestillingen. Saken ønskes tilbake til behandling i neste utvalgsmøte.

Administrasjonen beklager at saken ikke kom opp til oktobermøte, men det tok litt tid å undersøke saken. Reguleringsplanen har dårlig kvalitet og sosi-dataene har tydeligvis en forskyvning. Det varierer innenfor planen hvor store avvik der er. For eksempel så stemmer det helt på et par tomter lenger øst, eksempelvis gnr. 30 bnr. 109 og gnr. 30 bnr. 110. Vedlagt er et kart over eiendommen som viser avviket på denne tomten. Akkurat rundt gbnr. 30/98 er det en forskyvning på 4,5 meter. Den blå linjen viser en parallell. Da kommer en del av uthuset inn i byggeområdet og en del utenfor byggegrensen mot vassdrag, som er sammenfallende.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen ligger delvis i et regulert område og delvis i et uregulert område. Deler av Gnr/Bnr 30/98 er regulert til fritid i reguleringsplan for del av 30/1 og 32/8 Raggsteindalen, planID 06200902 og resten ligger i område avsatt til landbruksformål.

Eiendommens grenser var opprettet før planen ble vedtatt.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Dersom vedtaket omgjøres til gunst for tiltakshaver kan kommunen måtte dekke eventuelle vesentlige kostnader ved utarbeidelse av klagen som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36.

Vurdering

Kommunen ser at vi i saksfremstillingen til politisk behandling har skrevet at deler av eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel – LNF. Det er en feil henvisning. Den delen av arealet ligger innenfor område avsatt til landbruk i reguleringsplanen for del av 30/1 og 32/8 Raggsteindalen. Kommunen anser ikke denne feilen for avgjørende for vedtakets innhold, da det er de samme hensyn som er vurdert og kommunens vurdering ville vært den samme. Kommunen mener derfor at feilen ikke har innvirket på vedtakets innhold jf. forvaltningsloven § 41.

Det vises videre til i klagen at det er store usikkerhetsmarginer og liten nøyaktighet hva angår hvor både tomtegrensen, grensen i reguleringsplanen for områder avsatt til fritidsbebyggelse og byggegrensen mot vannet egentlig går. Disse avvikene mellom reguleringsplankartet og kommuneplankartet betyr at det er usikkert ikke bare hvor mye og hvorvidt uthuset står feilplassert, men også hvor mye det eventuelt kan flyttes, siden området mellom byggegrensen/grensen for fritidsbebyggelse, og tomtegrensen i nord er svært smal hvis man legger tomtegrensen på arealplankartet til grunn. Gitt at feilplasseringen er såvidt marginal, og at usikkerheten/unøyaktigheten i inntegningen av de relevante grensene er så vidt stor, burde det være mulig å tillate at uthuset blir stående der det står nå.

Videre vises det til at:

«Avvikene mellom reguleringsplankartet og kommuneplankartet for øvrig er ganske store. Eksempelvis er avviket mellom grensene for tomten på de to kartene nesten 7 meter på det meste. Det er akkurat samme avstand som fra uthusets sørøstre hjørne og til reguleringsplanens grense for fritidsbebyggelse (se kart i lenken nedenfor). Ved en parallellforskyvning av kartene slik at tomtegrensene blir sammenfallende, vil uthuset altså

ligge innenfor dette området for fritidsbebyggelse. Overskridelsen av byggegrensen mot vannet vil ikke forsvinne helt, men vil bli betydelig redusert og være helt marginal».

Kommunen viser til at eiendommen ble fradelt i 1983 og reguleringsplanen ble vedtatt i 2014. Kommunen ser at det er noen avvik i plankartet i forhold til eksisterende situasjon. Etter utvalgets vedtak av 18.09.2025 har administrasjonen undersøkt hvor mye avvik det er snakk om. Det er gjort en beregning på at det er snakk om ca. 4,5 meter. På kartet som er vedlagt vises det til hvor grensen i så fall ville ligge. Det viser at deler av uthuset fortsatt ligger innenfor landbruksformålet og i strid med byggegrensen mot vassdrag.

Administrasjonen mener ikke dette endrer vurderingen i saken og står fortsatt på at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Kommunen må forholde seg til det reguleringsplankaret som er vedtatt og de formål og byggegrenser som er gjeldende. Ut fra dette vurderer ikke administrasjonen at forholdene har endret seg slik at vurderingen i saksfremlegget i PS 54/25 endres.

Klagen viser videre til at det ikke er mulig å plassere boden et annet sted på tomten. Det vises til at det vil være en mye større belastning for både naboer, dyreliv og vegetasjon enn å la det stå der det står nå. Dessuten menes det at det ikke er tilstrekkelig plass innenfor tomtegrensen til å flytte uthuset nordover.

Kommunen mener at det vil være plass innenfor tomtegrensen til å plassere uthuset utenfor byggegrensen og innenfor arealformålet fritidsbebyggelse. Selv om det også kan finnes fordeler med å la boden stå, vises det til at ulempene med plasseringen slik den er omsøkt er vurdert å være større. Det vises til ulemper som økt privatisering og bit-for-bit nedbygging av både landbruksområde og mot vassdraget vil ha negative konsekvenser for omgivelsene.