



**52/496/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Skarvevegen 28 Ustaoset - Klage fra
Statsforvalteren på dispensasjonsbehandling**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Saken legges frem uten innstilling

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling hvis klagen tas til følge

Settestatsforvalter dersom klagen ikke tas til følge

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset - gb.pdf
- 2 Fullstendig saksprotokoll 52/496/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Skarvevegen 28 Ustaoset - Dispensasjonsbehandling, plankrav.
- 3 Til uttale - Skarvevegen 28 - Ustaoset - tilbygg til fritidsbustad gbnr. 52_496 - Hol kommune.pdf
- 4 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset.pdf
- 5 BYA plantegning
- 6 1644 Lausund Plan og snitt.pdf

- 7 1644 LausundFasader.pdf
- 8 1644 Situ plan.pdf
- 9 Søknad om dispensasjon Lausund.pdf

Saksopplysninger

Kommunen mottok søknad 20.03.25 fra Geiloark på vegne av tiltakshavere, der det søkes om oppføring av et tilbygg med 30,8m² BYA til en eksisterende fritidsbolig med 100m² BYA. Utvalg for plan og utvikling innvilget søknaden 09.10.25, saksnummer 123/25, og fattet følgende vedtak:

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelse 1.1 for gnr. 52 bnr. 496, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på følgende vilkår:

- *Det er et vilkår at antall sengeplasser i ny hytte ikke overstiger antallet sengeplasser i eksisterende hytte. Dette på tidspunktet for søknad. Dette skal dokumenteres i søknadsdokumentasjon før igangsettingstillatelse gis.*
- *Det gis dispensasjon fra takvinkelkrav for å kunne benytte samme takvinkel som eksisterende fritidsbolig.*

Kommunen orienterte berørte parter om vedtaket 13.10. Tillatelsen ble påklaget av Klima- og miljøvernavdelingen v/Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus («Miljøvern avdelingen») den 03.11. De uttalte seg til saken 19.05. Klagen er vedlagt.

Miljøvern avdelingens konklusjon er:

«Med hjemmel i forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd, klager vi på Hol kommune sitt vedtak av 9. oktober 2025, sak 123/25, hvor søknad om dispensasjon for oppføring av nytt tilbygg på ca. 30,8 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. 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 ulempene 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.»

Administrasjonen oversendte klagen til søker/tiltakshaver med anledning til å komme med tilsvaer til klagen innen 18.11. Ansvarlig søker kom med følgende tilsvaer 17.11: *Tiltakshaver har ingen intensjon om å øke sengekapasiteten på hytta og ønsker å få avklart om vedtaket om begrensning av antall sengeplasser er et gyldig vedtak. Et dokument der tiltakshaver bekrefter at overnattingskapasitet ikke skal økes i forhold til antall sengeplasser på søknadstidspunktet, vil kunne tinglyses på eiendommen og følge g/br. nummeret til fremtidige eiere. Man setter jo begrensning på antall sengeplasser f.eks ved søknad om utslippstillatelse, selv om man kan gjøre ikke søknadspliktige endringer i ei hytte. Da forstår vi ikke hvorfor man ikke kan gjøre tilsvarende her.*

Administrasjonen besluttet å gi tiltaket oppsettende virkning etter forvaltningslovens § 42. Beslutningen er vedlagt. Beslutningen har konsekvens for klageinstansens saksbehandlingstid som reduseres fra 12 til 6 uker.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen er vist som fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel for Hol (2014- 2025) med tilhørende bestemmelser. Ihht. punkt 1.1 er det et generelt krav om utarbeidelse av reguleringsplan i område for bebyggelse og anlegg. Etter punkt 1.2 a) kan plankrav unntas for blant annet tilbygg, så lenge utbyggingen ikke kommer i konflikt med kriterier i punkt 1.2 e) og 2.1.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Vurdering

Klagen er mottatt innen fristen og skal etter forvaltningslovens §§ 28 og 29 behandles.

Administrasjonen viser til vurderingen som er gjort i saksfremlegget til sak 123/25 og innstilling til vedtak, særlig av om tiltaket kommer i konflikt med vilkår i 1.2 e).

Miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren viser i klagen til at de i uttalen i mai frarådet dispensasjon og varslet at de vurderte å klage på en innvilgelse hvis resultatet var at overnattingskapasiteten økte. De viser til at de la vekt på at hytta var plassert over skoggrensen og inn mot leveområdet til villreinen i Nordfjella. Med bakgrunn i den dårlige statusen for villreinen anbefalte Miljøvernavdelingen at videre forvaltning av området avklares gjennom kommuneplanarbeidet.

Administrasjonens sammenfatning Miljøvernavdelingens vurdering er følgende:

Miljøvernavdelingen skriver at de har vurdert søknaden i lys av gjeldende kommuneplan og nasjonale/regionale føringer. De viser til at området ligger over skoggrensen, i et eksponert fjellandskap og nær villreinens leveområde i Nordfjella. De viser til at gjeldende plan fra 2014 ikke er i tråd med dagens nasjonale og regionale føringer, som legger opp til en restriktiv praksis for utbygging i høyfjellet. Stortinget har vedtatt at den negative utviklingen for villrein skal snus innen 2030, og nye statlige retningslinjer understreker viktigheten av å unngå utbygging i og over skoggrensen. De viser videre til at utvidelsen vil øke hyttens størrelse til 130m², som legger til rette for økt kapasitet og samlet sett kan bidra til mer ferdsel og belastning på villreinområdet. Dette vurderes som uheldig i et område der bit-for-bit-utbygging allerede er en utfordring. De viser til rapporten kommunen har fått utarbeidet fra Sogn Naturforvaltning AS (29.04.2025) som viser at samlet utbygging i området Ustaoset/Haugastøl vil gi svært alvorlig konsekvens for villreinen i Nordfjella med det utbyggingsvolum som ligger inne i kommuneplanen, selv etter planvask. På denne bakgrunn mener Miljøvernavdelingen at kommunen ikke bør godkjenne vesentlige utvidelser eller nye hytter i området, da dette strider mot nasjonale føringer, svekker hensynet til landskap og friluftsliv, og forverrer situasjonen for villrein.

Administrasjonen vurderer at tilbygg med 30,8m² til en eksisterende fritidsbolig med 100m² tilrettelegger for og innebærer en reell risiko for økt kapasitet, bruk og trafikk inn i

villreinområder, som igjen skaper forstyrrelser for villreinen. Eiendommen ligger ca. 235m i luftlinje fra villreinens leveområde, slik at administrasjonen vurderer at det er påregnelig at et tilbygg til denne fritidsbolig vil medføre slik økt trafikk. Denne trafikken kan være med på den negative utviklingen som med eksisterende kunnskapsgrunnlag ikke er tilstrekkelig utredet. Administrasjonen vurderer at kriteriet «sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold» ikke kan begrense seg til kun den enkelte tomt, men at dette må ses større kontekst og i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av.

Administrasjonen viser til at den rettslige vurderingen av vilkårene etter § 19-2 må belyse samtlige relevante momenter, slik at også sentrale forhold som for eksempel en vurdering opp mot prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12 jf. § 7 må fremgå.

Om sentrale problemstillinger/forhold ikke belyses i vedtaket, vil det være tvil om vedtakets gyldighet fordi det mangler begrunnelse etter fvl. §§ 24 og 25.

Vedrørende vilkår som knytter seg til en maksbegrensning på antall sengeplasser i en fritidsbolig, har administrasjonen vurdert adgangen til dette i saksfremlegg til 75/25, 12.06.2025, fra saksfremlegget vises det til:

«Spørsmålet er om det er adgang for kommunen til å stille vilkår om antall sengeplasser. Bakgrunnen er at administrasjonen vurderer generelt at økt størrelse på fritidsbolig normalt har sammenheng med økt kapasitet, som igjen henger sammen med økt trafikk inn i villreinområdene – noe som er uønsket og står i strid med nasjonale og statlige mål om å forbedre status for villreinen innen 2030.

Kommunen skal blant annet påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen (jf. § 1-4). Hvilke tiltak som er omfattet, følger av pbl. § 20-1, jf. § 1-6, med presiseringer i kap. 20 og byggesaksforskriften (SAK10). Sett i sammenheng med hva kommunen har plikt til å følge opp av ulovligheter etter kap. 32, og tilsyn etter kap. 25, gjelder dette for tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Hva som er lovlig bruk av ulike romfunksjoner er en del av kommunens saksbehandling både ved behandlingen av søknader og ved eventuell tilsyns- og ulovlighetsoppfølging. Dette henger sammen med at det er ulike tekniske krav avhengig av hva slags rom det er snakk om – som soverom vs. bod.

Når det kommer til den private disponeringen/bruken av ulike rom i for eksempel fritidsbolig, som styring av antall sengeplasser, så vurderer administrasjonen at dette er forhold utenfor bygningsmyndighetens område. Administrasjonen oppfatter at loven, med utfyllende tekniske krav i forskrifter, er klar på hva som vil være lovlig bruk av ulike romfunksjoner med ulike funksjonskrav. Så lenge et soverom er godkjent til varig opphold, ser ikke administrasjonen at kommunen har adgang til å innskrenke bruken av ulike rom ytterligere ved å stille slike vilkår på bakgrunn av hensyn og formål i plan- og bygningsloven. Dersom det har sammenheng med funksjonskrav (brannkrav, ventilasjon o.l.) i teknisk forskrift, stiller saken seg annerledes. Generelle vilkår som går på antall sengeplasser, i en fritidsbolig som funksjonelt er egnet for et større antall plasser, ville også trolig vært vanskelig å kontrollere og håndheve i praksis. Det har slik sett liten hensikt å stille et vilkår som i praksis ikke vil være egnet til å bøte på den ulempen den er ment å motvirke.

Administrasjonen vurderer at det utvilsomt er mest hensiktsmessig og riktig å ivareta problemstillingen ved å unngå tilrettelegging av romfunksjoner og størrelse på fritidsbolig slik at det heller ikke legges til rette for økt kapasitet i utgangspunktet. Vilkår som evt. vil være mulig å stille er å begrense størrelsen på fritidsboligen.»

Administrasjonen mener likevel at det er utvalg for plan og utvikling som er nærmest til å vurdere anførselene i klagen opp mot deres begrunnelse og vedtak. Administrasjonens vurdering av saken er at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Det vises videre til vurderingen i saksfremlegget/innstillingen 09.10 i sak 123/25 der vilkårene for å kunne gi dispensasjon er behandlet. Vilkårene er vurdert til ikke å være til stede jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Rådmannen har derfor ingen innstilling i saken.

Dersom utvalget fortsatt vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, oppfordrer administrasjonen utvalget til å begrunne vedtaket opp mot klagers anførsler slik at forvaltningslovens krav er oppfylt. Settestatsforvalter har påpekt i flere klagesaker den siste tiden at dersom utvalget går imot administrasjonens innstilling og fatter et annet vedtak, har de et selvstendig ansvar for å begrunne vedtaket opp mot forvaltningslovens krav (ref. for eksempel klageavgjørelse 27.10.25 som gjaldt gbnr. 55/348.)

Alternative vedtak:

Dersom utvalg for plan og utvikling vurderer at klagen ikke skal tas til følge, er forslag til vedtak følgende:

Utvalg for plan og utvikling kan ikke se at det i klage datert 03.11.25 kommer frem nye opplysninger eller er begått saksbehandlingsfeil som skulle tilsa at vedtaket datert 09.10.2025 helt eller delvis skal omgjøres. Saken sendes til Statsforvalteren for videre ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for oppnevning av settestatsforvalter for behandling av klagesaken.

Som nevnt over bør utvalg for plan og utvikling tilføye en vurdering opp mot anførslene i klagen fra Miljøvernavdelingen. Utvalget har et selvstendig ansvar for å begrunne vedtaket opp mot forvaltningslovens krav.

Dersom utvalg for plan og utvikling mener at klagen skal tas til følge, er forslag til vedtak følgende:

Klagen tas til følge og vedtaket oppheves etter forvaltningsloven § 33 andre ledd. Vedtak av 09.10.2025 med saksnummer 123/25 anses å være ugyldig. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.