



**52/496/0/0 Tilbygg fritidsbolig, Skarvevegen 28 Ustaoset -
Dispensasjonsbehandling, plankrav.**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
123/25	Utvalg for plan og utvikling	09.10.2025

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel, punkt 1.1 om krav om utarbeidelse av reguleringsplan for oppføring av et tilbygg på 30,8m² BYA til eksisterende fritidsbolig med 100m² BYA. Vilåårene for at kommunen kan gi dispensasjon er ikke oppfylt.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 123/2025 i møte den 09.10.2025

Behandling

Møteleder Runar Tufto fikk permisjon fra resten av møte.

Nestleder Sandra Marie Paulsen tiltrådde som møteleder.

Det er nå 6 stemmerettigheta for resten av møte.

Anders Tørrisplass (Høyre) fremmet følgende forslag på vegne av Ap, H:

Forslag til vedtak i sak 123/25

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.

Rådmannens innstilling ble satt opp mot Anders Tørrisplass (Høyre) sitt forslag

Anders Tørrisplass (Høyre) sitt forslag ble vedtatt med 2 mot 4 stemmer.

Votering:

Rådmannens innstilling

Hol Bygdeliste (1/1)

Sosialistisk Venstreparti (1/1)

Forslag fra A. Tørrisplass (H og Ap)

Arbeiderpartiet (1/1)

Høyre (3/3)

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) ble vedtatt med 4 mot 2 (Sv, Bl)

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.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Til uttale - Skarvevegen 28 - Ustaoset - tilbygg til fritidsbustad gbnr. 52_496 - Hol kommune.pdf
- 2 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til en hytte ved Ustaoset.pdf
- 3 BYA plantegning
- 4 1644 Lausund Plan og snitt.pdf
- 5 1644 LausundFasader.pdf
- 6 1644 Situ plan.pdf
- 7 Kvittering-for-nabovarsel-1-20250305-1414.pdf
- 8 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.

Søker ber prinsipalt om at det ikke stilles plankrav for tomten der søker vurderer at tiltaket ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2. e) og 2.1, samt at det anføres at det er lite hensiktsmessig å stille plankrav som gir mange små tomteplaner og regulering derfor ikke løser noe. Subsidiært søkes det om dispensasjon fra plankravet i pkt. 1.1. Søker vurderer i den sammenheng at tomta ligger i et område med snaufjell med lave vekster, men med tilknytning til eksisterende vei og utgjør en fortetting i et etablert hytteområde. Det er offentlig avløp frem til tomten. Avstand fra villreinområde er ca. 235m i luftlinje, med to fritidsboliger og to veier mellom hytte og villreinområdet. Videre vises det til at høyde, volum, byggegrenser m.m. allerede er bestemt i kommuneplan. Søker anser tilbygget som lite med lite inngrep fordi området som skal bygges ut er flatt. Søker kan ikke se at tiltaket kommer direkte i konflikt med natur- eller fritidsinteresser, siden tilbygget er lite og ligger i et område med fritidsboliger og er avsatt til byggeområde. Søker viser til flere tilsvarende

dispensasjoner på Ustaoset, der særskilt tillatelse 16.07.24 på gbnr. 5/80 arkivsaksnummer 2023/5497, trekkes frem. Administrasjonen viser ellers til vedlagt begrunnelse/søknad.

Det søkes om dispensasjon fra kravet til takvinkel mellom 22-35 grader i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1 d) ettersom at omsøkt tilbygg er ca. 20 grader, tilsvarende eksisterende bebyggelse.

Det søkes om dispensasjon fra kravet til sløkkevann i pbl. § 27-1.

Administrasjonen sendte saken på høring til Statsforvalteren for Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune og Villreinnmenda for Nordfjella m.fl. den 25.04.25 med frist 23.05 for uttale. Uttaler mottatt hhv. 19. og 5. mai er vedlagt.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde følgende konklusjon:

«Slik situasjonen er nå med hensyn til villreinen i Nordfjella, mener vi omsøkte dispensasjon er uheldig hvis resultatet er at overnattingskapasiteten økes. Hvis dette er tilfellet, vil vi fraråde at det innvilges dispensasjon. Vi viser til nasjonale og regionale mål og føringer om å bedre tilstanden for villreinen, samt føringer knyttet til utbygging i arealer over eller i overgangssonen mot snaufjellet. Vi legger også vekt på at det er mange hytter i dette området som kan ønske en tilsvarende utvidelse. En eventuell innvilgelse vil kunne skape en uheldig praksis. Eventuell videre utbygging og omfang av dette bør avvente til ny arealdel er vedtatt. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon og vil vurdere å klage på en eventuell innvilgelse av søknaden hvis det legges opp til flere soverom.»

Villreinnemnda for Nordfjella m.fl. hadde følgende konklusjon:

«Villreinnemnda har ikkje avgjerande merknadar til det omsøkte tiltaket. Vi ventar elles at kommunen vurderer nøye dei mange søknadane i kommunen om nybygging, tilbygg, uthus osb. i område som ligg nært inn til villreinens leveområde i Nordfjella. Det er summen av alle tiltaka som kan føre til at område som villreinen har nytta, og kan nytte i framtida, kan komme til å gå ut av bruk. Vi ber derfor kommunen om å vere varsam med å gje dispensasjonar til slike tiltak som kan kome i konflikt med nasjonale naturverdiar som t.d. Nordfjella villreinområde.»

Buskerud fylkeskommune har ikke kommet med uttalelse i saken.

Det foreligger ikke nabomerknader i saken.

Fritidsboligen er koblet til offentlig vann- og avløpsnett.

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.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e), strekpunkt 6 der utbygging kan tillates når det «ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». Fritidsboligen ligger ca. 1122 moh. på snaufjell, kommunen oppfatter at det ikke er uenighet om dette. Avstanden til villreinens leveområder er om lag 235m i luftlinje. I slike områder vil tiltak kunne berøre statlige og regionale interesser. Nyere kunnskap om nasjonale og regionale føringer i/over tregrensen, overgangssonen mot snaufjell og i snaufjell samt. i nærheten til villreinens leveområder tilsier at dette er sårbare områder og områder som er viktige for naturmangfold. Konsekvensen blir at det gjelder et plankrav for en rekke eiendommer på høyfjellet på Ustaoset. I hvilken grad hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende for omsøkt tiltak for den aktuelle eiendommen, vurderes konkret ved å behandle en dispensasjonssøknad.

Siden tiltaket plasseres på snaufjell, er det i konflikt med pkt. 2.1 h) der ny bebyggelse ikke skal lokaliseres på snaufjell. Avviket fra takvinkel i pkt. 2.1 d) (som det også søkes om dispensasjon fra for at omsøkt tilbygg skal få samme takvinkel som eksisterende hytte med 20 grader.) vil også være et kriterium som tiltaket kommer i konflikt med.

Administrasjonen vurderer derfor at tiltaket ikke kan unntas plankravet.

Det søkes om dispensasjon fra slokkevann jf. pbl. § 27-1.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Vurdering

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan, 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.

Kommunen må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken, der en eventuell dispensasjon må kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold, for å unngå at det skapes en uheldig presedens. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon jf. § 19-2 (1).

Dispensasjon fra plankrav i pkt. 1.1 (grunnet konflikt med kriterier i pkt. 1.2 e) og 2.1)

Tilsidesette formålet med bestemmelsen (plankrav)

Det overordnede formålet bak plankravet er å sikre at utbygging skjer etter en helhetlig og grundig vurdering i et bestemt område. Prosessen sikrer helhetlige vurderinger av viktige hensyn til bl. annet landskapsvirkninger, naturmangfold, tekniske forhold m.m. som ses i sammenheng, der nødvendige utredninger gjøres. Videre gis offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte anledning til å fremme sine synspunkter. Hensynene bak plankravet samsvarer altså i stor grad med hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelser (§1-1 og §1-3) – forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging.

Det omsøkte tilbygget på 30,8m² BYA vil plasseres på snaufjell, som er et sårbart område, der et sentralt formål med plankravet er å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. Det er vedtatt et plankrav også for mindre tiltak i områder med «vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for

naturmangfold», jf. strekpunkt 6 i 1.2 e), videre skal heller ikke ny bebyggelse lokaliseres på snaufjell etter pkt. 2.1. h). Nye tiltak i slike områder vil tilsidesette hensynet bak plankravet.

Om vesentlighetsvurderingen ved dispensasjon fra plankrav, har Sivilombudet i en uttalelse fra 2020 (SOM-2019-4292) vist til at det er naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Deretter må det sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på en annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad eller størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

De fleste tomtene i området ved gbnr. 52/496 er allerede utbygd med fritidsboliger, der infrastruktur med veier, vann og avløp mv. er avklart. Mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplanprosess er dermed allerede avklart. Samtidig er det i senere tid kommet nyere kunnskap om naturmangfold og negativ påvirkning fra menneskelig aktivitet inn i villreinområder. I regional plan står det blant annet under pkt. 5 at «Selve bebyggelsen utenfor nasjonalt villreinområde gir ingen konflikt. Men ferdselen fra denne bebyggelsen kan være konfliktfylt.»

I denne saken angir plantegning at det skal oppføres et tilbygg med «oppholdsrom». Villreinnemnda opplyser i uttalelsen at de ikke kan se at det legges opp til økt overnattingskapasitet. Statsforvalteren vurderer at en utvidelse for å legge til rette for en ny stue ikke øker kapasiteten på hytta i vesentlig grad, der det først og fremst er økning i overnattingskapasiteten som er uheldig ut fra villreininteresser. Samtidig viser Statsforvalteren til at utvidelsen kan medføre at det etableres flere soverom i eksisterende del, som det er viktig at det redegjøres for i saken før vedtak fattes av kommunen.

Administrasjonen vurderer i denne sammenheng at det avgjørende ikke kan være dagens plantegning eller nåværende eiers «innredning» av rommene. Det avgjørende vil i utgangspunktet være hva slags kapasitet som muliggjøres ved omsøkte tilbygg og utvidelse. Administrasjonen vurderer at det ikke er tvilsomt at en utvidelse av rom egnet for beboelse og for varig opphold på 30m² legger til rette for økt overnattingskapasitet for en fritidsbolig.

Det er denne mulige økte ferdselen som slike utvidelser legger til rette for, som administrasjonen vurderer kan være i strid med nasjonale mål om å bedre tilstanden for villreinen. Selv om et tiltak isolert sett kan være uproblematisk, er det nettopp bit-for-bit problematikken – ved å innvilge enkeltvis dispensasjoner – som tilsier at også utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse primært må avklares gjennom en reguleringsplanprosess innenfor snaufjellsområder og områder i overgangssonen mot snaufjell. Særlig gjelder dette for områder som grenser til villreinens leveområder hvor særskilte hensyn skal ivaretas.

Sivilombudet har i utgangspunktet lagt til grunn (se blant annet SOM 2017-1231) at kommunens praksis i lignende saker, dersom det har vært en praksis for å gi dispensasjon, ikke kan vektlegges under vurderingene av de to vilkårene etter § 19-2 annet ledd. Agder Lagmannsrett har imidlertid i LA-2023-150586, i sak om oppføring av stølsbu innenfor LNFR område og hensynssone randsonen villrein i Valle kommune, tilsynelatende gitt uttrykk for en annen rettsoppfatning: «Lagmannsretten er enig med Valle kommune i at den omsøkte stølsbua ikke alene vil medføre at hensynet til villreinen vil bli vesentlig tilsidesatt. Området er imidlertid sårbart, og selv om tiltaket alene ikke er avgjørende, må dette sammenholdes med annen aktivitet i området, herunder risikoen for fremtidige dispensasjoner.

Lagmannsretten viser til at det er kommet flere søknader om dispensasjon som er innvilget. Det finnes et stort antall støler med flere stølsbuer i området. Det er grunn til å forvente at det, særlig på grunn av byggeforbudet for fritidsboliger, vil komme flere søknader om restaurering, gjenoppbygning og nybygging av stølsbuer. Hensynet til at en eventuell dispensasjon kan skape presedens i andre saker, er derfor med rette tillagt vekt.» I forlengelsen av lagmannsrettens uttalelser vurderer administrasjonen at tilsvarende risiko for presedens ved å innvilge dispensasjon fra plankravet kan anføres i denne saken.

Administrasjonen vurderer at avklaringen opp mot mulige negative virkninger for naturmangfoldet, som følge av utvidelse av eksisterende bebyggelse som øker kapasiteten (uavhengig av hva dagens plantegning illustrerer), er et viktig forhold som ikke kan avklares gjennom en dispensasjonsbehandling. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 tilsier varsomhet (føre-var) og bevissthet rundt bit-for-bit-nedbygging og samlet belastning der vurderinger skal gjøres på bakgrunn av oppdatert kunnskapsgrunnlag sett i lys av risiko for skade på naturmangfoldet. Det er et nasjonalt mål å forbedre tilstanden for villreinen innen 2030 ihht. Stortingsmelding for villrein, «Meld. St. 18 (2023-2024) – Ein forbetra tilstand for

villrein». Det er stor risiko knyttet til tiltakenes samlede påvirkning ved å innvilge enkeltvis dispensasjoner, når omfanget av dispensasjonssøknader fra plankravet innenfor sårbare områder i snaufjell utgjør et betydelig antall saker i dag – og det er sannsynlig at dette antallet vil fortsette å øke innenfor gjeldende planperiode.

Administrasjonen har derfor kommet frem til at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom omsøkt dispensasjon innvilges.

Sett i lys av høringsinstansenes forbehold i sine uttalelser og vurderinger knyttet opp mot økt overnattingskapasitet, oppfatter administrasjonen at instansene selv ikke vurderer at hensynet til regionale og statlige interesser blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon.

Fordeler og ulemper

Dersom vilkåret etter første punktum hadde vært vurdert som oppfylt, kan det bare innvilges dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon i tillegg er klart større enn ulempene.

Sivilombudet har vist til at det bare er «der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» (SOM-1029-4292).

I punkt 3.5 og 3.8 i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som ble vedtatt 24. januar 2025, slås det fast at det er viktig å unngå utbygging i og over skoggrensen og at arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om en helhetlig og restriktiv arealforvaltning av villreinfjellet. Videre er tidligere 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, alle tydelige på at det ikke bør legges til rette for utbygging over skoggrensen, i overgangssonen mot snaufjellet eller på snaufjell. Snaufjell er et eksponert landskap, hvor det i denne saken er kort vei inn til leveområdet for villrein.

Kommunen vurderer at det er en ulempe at virkningen for naturmangfold i dette sårbare landskap ikke er avklart gjennom en planprosess. Kommunen kan ikke se at hensynene bak

plankravet for mindre tiltak i sårbare områder ikke eller i liten grad gjør seg gjeldende i saken. Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler ved dispensasjonen som er «klart større» enn ulempene, som innebærer at vilkåret ikke er oppfylt.

Skjønnsmessig vurdering

Administrasjonens vurdering er at ingen av de to vilkårene er oppfylt. Kommunen kan derfor ikke gjøre en avsluttende skjønnsmessig vurdering av om det *kan* gis dispensasjon.

Dispensasjon fra slokkevann

Dispensasjonssøknaden fra kravet om slokkevann behandles ikke ettersom at dispensasjonssøknaden ovenfor ikke innvilges.