



54/73/0/0 Tilbygg til fritidsbolig, Uggen 47 - Tiltak avslått i klagebehandling hos Statsforvalteren - Ny søknad om ett-trinns-tillatelse grunnet utvalgets etterfølgende vurderinger i området Uggen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 og kommuneplanens arealdel punkt 1.1 avlås søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen 54/73, da omsøkt tiltak ikke er i tråd med kommuneplanen. Kommunen vurderer at tiltaket ikke kan unntas plankravet etter punkt 1.1. Området vurderes i utgangspunktet som sårbart og viktig for naturmangfoldet, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 1.2 e). Kriteriene for å unnta plankravet etter pkt. 1.2 a) er derfor ikke oppfylt, slik at tiltak på gbnr. 54/73 betinger innvilget dispensasjon fra plankravet før disse kan igangsettes. Dette er i tråd med tidligere behandling av saken som er endelig klagebehandlet hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 12.04.2025.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 følgebrev til 1-trinnssøknad om tilbygg uten plankrav
- 2 A10-1 Situasjonsplan

- 3 A40-1 Fasader
- 4 A20-1 Plan 1 etasje
- 5 A30-1 Snitt A og B
- 6 Eksist snitt overbygd terrasse
- 7 Eksisterende snitt A_A
- 8 Eksisterende fasader
- 9 Uggen 57 - PS56-25 - ingen behov for dispensasjon fra plankrav ved tilbygg
- 10 Uggen 81 - PS52-25 - ingen behov for dispensasjon fra plankrav ved tilbygg
- 11 54/73 Tilbakemelding på søknad og vurderinger rundt plankrav
- 12 54/73/0/0 Anmoder om snarlig politisk behandling
- 13 54/73/0/0 Tilbakemelding på forespørsel om behandling i utvalg for plan og utvikling. Informasjon om saksgang.

Saksopplysninger

Kommunen mottok ett-trinns-søknad 24.09.2025 for å oppføre tilbygg, samt. innbygging av eksisterende overbygget veranda, slik at samlet BYA for fritidsboligen på gbnr. 54/73 blir 150m². Eksisterende fritidsbolig har 116m² BYA.

I ett-trinns-søknaden har søker gjort en vurdering av hvorvidt plankravet i gjeldende kommuneplan kan unntas, og konkluderer med at dette er tilfelle. Søker viser også blant annet til: *Tiltaket har vært omsøkt tidligere, men da saksbehandling både led av feil veiledning og andre saksbehandlingsfeil -herunder feilaktig krav om dispensasjon fra plankrav-, søkes tiltaket på nytt i egen sak, slik at tidligere saksbehandling ikke forkludrer saken. Det vises til politiske behandlinger av PS-sak 52/25 (Uggen 81) og PS-sak 56/25 (Uggen 57) – protokoller vedlegges.* Administrasjonen presiserer at dispensasjonsbehandling av Uggen 81 og 57 ble gjort av utvalget 15.05.2025, der det ble vurdert at det ikke gjaldt et plankrav (i strid med administrasjonens/rådmannens innstilling). Vedtakene ble ikke påklaget av Miljøvern avdelingen hos Statsforvalteren (som hadde uttalt seg negativt).

Tilsvarende tiltak på eiendommen ble behandlet i kommunens arkivsak 2024/3125 der tiltaket ble avslått administrativt 06.09.2024. Det ble vurdert at vilkårene for å unnta fra plankravet ikke var oppfylt, og følgelig krevde dispensasjon. Vesentlighets-vilkåret var

oppfylt, men fordelene ble ikke vurdert som klart større enn ulempene. Søker klagde på avslaget. Flertallet i utvalg for plan og utvikling tok ikke klagen til følge 07.11.2024. I klagen ble det også tatt stilling til hvorvidt vurderingen av om plankravet gjaldt innebar usaklig forskjellsbehandling fordi kommunen hadde vurdert at plankravet ikke gjaldt for to tilbyggssaker på hhv. Uggen 71 og 78 i august 2022 og 2023. Juridisk avdeling hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus tok ikke klagen til følge og opprettholdt kommunens vedtak. Klageinstansen viser blant annet til: *«Etter vår oppfatning er kommunens vurderinger saklige og tilstrekkelig. Vi kan ikke se at avgjørelsen er basert på uriktig rettsanvendelse eller feil faktum. Det foreligger heller ingen usaklig forskjellsbehandling som tilsier at vedtaket er ugyldig. Det er derfor ikke grunnlag for å sette vedtaket til side.»* Vedtaket er vedlagt (12.04.2025).

Administrasjonen ga tilbakemelding til søker 06.11.25 som er vedlagt. Oppsummert ble det vist til at det fra administrasjonens ståsted ikke er kommet nyere kunnskap om disse områdene som tilsier at administrasjonen har saklig grunnlag for å vurdere området ved Uggen annerledes, eller at administrasjonens tidligere vurderinger har vært uriktig ved behandlingen av kriteriene og av hvorvidt plankravet gjelder for blant annet Uggen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet. Administrasjonen viste også til klageavgjørelsene fra Settestatsforvalteren denne høsten der det gjennomgående konstateres at hytteområdene på Haugastøl og Ustaoset må anses som «sårbare områder i snaufjell» og «områder som er viktige for naturmangfold».

Søkers svar 06.11 var at administrasjonens vurderinger og sprikende saksbehandling gjør at saken er prinsipiell, og følgelig må behandles direkte hos politisk utvalg. Administrasjonen orienterte søker og tiltakshaver 10.11 om at saken ville tas opp til behandling hos utvalget i desember.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel for Hol (2014-2025) og er vist som eksisterende fritidsbebyggelse. 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

Søker anfører at tiltaket ikke er i konflikt med kriterier i kommuneplanens bestemmelser i pkt. 1.2 e) eller 2.1. Administrasjonen vurderer at tiltaket er i konflikt med 1.2 e) strekpunkt 6. Planen har ingen nærmere definisjon av «sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold», slik at kriteriet må tolkes. Hva som ligger i kriteriet, må tolkes dynamisk ut fra de enhver tid gjeldende forholdene i tråd med naturmangfoldloven § 8.

Ved mottak av søknad gjør administrasjonen en foreløpig/innledende vurdering av forhold på tomten isolert, men også hvilket område den aktuelle tomten inngår i. Gbnr. 54/73 på Ustaoset/Uggen er vurdert til å ligge i overgangssonen mot snaufjell der flyfoto viser at terrenget er relativt snaut med noe stedvis lavere vekster samt fjellbjørk. Fjellbjørkeskogen og overgangssonen mot snaufjellet er sårbar for utbygging både med tanke på landskapsvirkning og naturverdier. Dette fordi den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbar og verdifullt leveområde for småvilt, og at områdene grenser til større sammenhengende naturområder, nasjonalparker og villreinens leveområde. Naturtyperegistreringer i overgangssonen i Hol kommune viser at dette er områder med sårbar og truet naturmangfold.

Nærhet til villreinområder, uten at det er fastsatt noen grense for avstand i luftlinje, er også en faktor som tilsier at tiltaket er i konflikt med strekpunkt 6. Administrasjonen ser ikke at det foreligger nye opplysninger om området som tilsier at det nå skal vurderes annerledes enn saken på samme eiendom som ble behandlet i 2024/2025, av både kommunen og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som klageinstans.

Vurderingen av om det likevel kan gjøres tiltak til eksisterende bebyggelse på eiendommen må følgelig avklares gjennom behandling av dispensasjon fra plankravet. Dersom hensynene bak plankravet, nasjonale og regionale interesser eller lovens formålsbestemmelse, forenklet

sagt, ikke aktualiserer seg i nevneverdig grad – etter en konkret vurdering av vilkårene i § 19-2 – kan kommunen gi dispensasjon fra plankravet.

Administrasjonen har ikke innhentet nye uttalelser fra berørte statlige/regionale myndigheter for forberedelse av saksframlegget. Administrasjonen vurderer at det i utgangspunktet kunne vært nyttig for sakens opplysning. Siden tiltaket i det vesentlige er det samme nå som for et drøyt år siden, og det ikke er kommet nye føringer fra overordnede myndigheter som tilsier at tiltak i høyfjellsområder og i nærheten til villreinområder skal vurderes annerledes, vurderer administrasjonen at uttalelsene fra hhv. 8., 10., og 17. juli 2024 fortsatt belyser instansenes interesser og vurderinger for eiendommen i området Uggen.

Administrasjonen viser til at begrunnelsene for utvalgets vedtak i behandlingene av tilbygg på Uggen 57 (sak 56/2025) og Uggen 81 (sak 52/3035) er svært kortfattet. Sentrale problemstillinger som administrasjonen har belyst i sine saksframlegg er ikke vurdert i utvalgets behandlinger. Det er tvil om kravene til saklig og faglig begrunnelse etter forvaltningslovens §§ 24 og 25 er oppfylt. Dersom utvalget går imot administrasjonens innstilling og fatter et annet vedtak, har de et selvstendig ansvar for å begrunne vedtaket opp mot forvaltningslovens krav.

Administrasjonens konklusjon er følgelig at søknaden avslås etter pbl. § 11-6 fordi tiltaket ikke er i tråd med Kommuneplanens arealdel for Hol. Tiltaket er i strid med kriteria i pkt. 1.2 e) jf. 1.2 a) og kan følgelig ikke unntas plankravet i pkt. 1.1.