

Til: **Hol kommune**

Dato: 24.9.2025

Uggen 47 – gbnr. 54/73 – Ustaoset - følgebrev til 1-trinnssøknad om tilbygg uten plankrav

Bes registrert i ny sak

Dette er 1-trinns-tillatelse, jfr. Pbl.§§20.1 og 20.3 (med selvbyggeransvar).

Det søkes om et tilbygg, som inkluderer innbygging av eksisterende overbygget veranda, slik at samlet BYA for fritidsboligen blir under 150 m2 BYA. Sammen med 2 parkeringsplasser blir BYA samlet 184,4 m2 BYA.

Eiendommen ligger i et hyttefelt, og den er vist som eksisterende fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel (2014-25) der de fleste andre tomter i nærheten er utbygd.

Eiendommen er uregulert, og kommuneplanens arealdel 2014-2025 gjelder. Hytten (og eiendommen) ligger på 997 moh. Tiltaket utløser ingen plankrav (dette utdypes nedenfor).

Tiltaket er nabovarslet i september 2025. Det er ingen nabomerknader.

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.

Nærmere om området tilbygget plasseres i

Fritidsboligen ligger i et hyttefelt, på en 'odde' i Ustevannet syd for toglinje Oslo-Bergen og syd for RV7 (se kartutsnitt).

Området er et etablert hytteområde. Det er kort vei til jernbanesporet Oslo-Bergen som altså ligger nord for eiendommen. RV7 ligger igjen nord for denne.



Dette er etablert hytteområde, og det er flere hytter i nærområdet, og noen av disse er tilbygget i senere tid, og noen tilbygg er faktisk svært nye eller under utførelse (Uggen 87, Uggen 57, Uggen 71 og Uggen 78 - forholdet om tillatelser for disse tilbygg utdypes nærmere nedenfor).

1 - Uggen 78 - tilbygg under bygging 2 - Uggen 71 - tilbygg under bygging

Tiltaket fordrer ingen plankrav, og faller under unntaksbestemmelsene

Det vises til gjeldende kommuneplan 2014-25.

Eiendommen ligger i uregulert LNF-område for spredt fritidsbebyggelse.

Fra kommuneplanens bestemmelser §1.1 fremkommer at det gjelder generelt plankrav for tiltak som søkes jfr. Pbl. §20.1 så lenge området ikke er regulert. Men i §1.2 er det gitt unntaksbestemmelser for dette plankravet.

Fra kommuneplanens bestemmelser §1.2d hitsettes:

«d). I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse godkjennes uten plankrav. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse i pkt. 1.2.e og 2.1 skal gjelde.»

Fra kommuneplanens bestemmelser §1.2e hitsettes:

«e) Eksisterende byggeområder uten plan:

På fradelte og ubebygde enkelteierdommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll*
- ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.*
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer.*
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor.*
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.*
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.*
- Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.*
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.*
- Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2012.»*

Fra kommuneplanens bestemmelser §2.1 hitsettes:

«2.1 FRITIDSBOLIGER

- a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.*
- b) Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m² BYA.*

Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.

Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m².

Annen utnyttingsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.

- c) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.*

Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F 1 på plankartet.

- d) Mønehøgde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 m.*

- e) *Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.*
- f) *Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.*
- g) *Det er ikke tillatt med spir eller klokkeårn.*
- h) *Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.*
- i) *Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde.*
- j) *På område for fritidsbebyggelse (127) ved Trondsgard, Strandavatnet, kan det på 4 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.*
- k) *På område for fritidsbebyggelse (21) ved Nystølen, Nord-Skurdalen kan det på 3 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.*
- l) *Område Skurdalsstølane: Det tillates inntil 100 nye tomter:»*

Nærmere om tiltaket – tilbygg – uten plankrav

Tilbygget skjer ikke på dyrka mark eller stølsvoll, og fører ikke til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, eller utvida bruk av eksisterende avkjørsel.

Tilbygget hindrer ikke eksisterende løypetraseer eller grønncorridorer, og er ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter.

Tilbygget er godt tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen og i nærområdet, og har en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet.

Tilbygget som ligger i et etablert hyttefelt plasseres ikke i et område med vesentlige friluftsinntresser, eller i sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.

Tilbygget med overbygget areal overskrider ikke tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor, og har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.

Tilbygget berøres ikke av støysone langs RV7, slik at støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2012.

For ordens skyld presiseres at tilbygget med overbygget uteplass gir BYA under 150 m², og med 2 biloppstillingsplasser gir dette BYA på 184,4 m² – innenfor §2.1b.

Vi kan ikke se at tiltaket strider mot noen av de andre bokstav-punkter i KP§2.1, altså verken mot a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k og l. Det fremheves spesielt at det ikke er behov for særlig terrengendring/skjæring da tiltaket er godt tilpasset terrenget. Tiltaket har samme høyde som hytten for øvrig.

Konklusjon: tiltaket rammes ikke av kommuneplanens plankrav.

For øvrig vises til nylig godkjente tiltak på Uggen 71 (sak 2022/3224) og Uggen 78 (sak 2022/2188), samt vedtak vår 2025 på Uggen 81 og 57.

Oppsummering

Det anmodes om snarlig saksbehandling, jfr. Pbl.§§20.2 og 21.7.

Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio

Pieter Paul Furnée

Vedlegg:

- Komplette søknad jfr. SAK§5.4