



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

11.04.2025

Vår ref:

2024/44009

Deres dato:

Deres ref:

2024/3125

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hege Rasch-Engh, 69 24 70 00

Vedtak i byggesak - Hol 54/73 - Uggen 47 - tilbygg fritidsbolig

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak den 07.11.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 05.09.2024 i sak om søknad om dispensasjon fra plankravet, angitt i kommuneplanen. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Hans Kristian Gjellebæk om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for å oppføre et tilbygg på 35,5 m² og innbygging av overbygd terrasse, på ovennevnte fritidseiendom, som er på 114,5 m² og ligger på halvøyen Uggen, Ustaoset. Totalt vil fritidseiendommen få et areal på 150 m² BYA. Halvøyen går ut i Ustevatnet, og hytten ligger på nedsida av RV 7 og jernbanen.

Hol kommune avslo søknaden i vedtak 05.09.2024 fordi tiltaket fordrer en dispensasjon fra plankravet. Kommunen ga ikke dispensasjon fra plankravet, angitt i kommuneplanen (KP) 2.1 a). Hytteområdet ligger på ca. 1000 meter over havet.

Tiltakshaver kommenterte avslaget og uttalte:

Min generelle kommentar, er at kommunen bør bedømme min søknad etter siste års praksis og etter «prinsippet om likebehandling» sett i forhold til siste års godkjente tiltak på Uggen som f.eks for GBnr.54/89 og ikke minst 54/92 her på Uggen.

Boxs arkitektstudio AS klaget på vedtaket 27.09.2024. Han mener det er tatt utenforliggende hensyn i saken og at kommuneplanen ikke er tilstrekkelig klar, sett hen til dette konkrete området tiltakshaver ønsker å oppføre tiltaket / tilbygget på. Det presiseres at hytteområdet allerede er utbygget. Han mener tiltaket ikke fordrer dispensasjon fra plan, fordi tiltaket går inn under nntakene i gjeldene KP pkt. 1.2. Klager mener også, slik vi forstår han, at selve saken og kommunens

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



vurderinger er kommet for skjevt ut. Han mener det kan synes som om kommunen har vektlagt faguttalelsene i for stor grad og at det i disse er tatt hensyn til at hva ny arealplan vil innebære for området hvor hytten er beliggende.

Utvalget i Hol kommune tok med knapt flertall, den 07.11.2024 ikke klagen til følge og oversendte saken til Statsforvalteren. Det foreligger en protokolltilførsel hvor representantene fra Høyre og Frp mener det her foreligger overvekt av fordeler for å dispensere fra plankravet. Mindretallet mener et avslag her er urimelig.

I ettertid, presiserte Boxs den 28.01.2025 at kommunens klagebehandling og oversendelse hit har kommet skjevt ut. Klager mener kommunen har tatt utenforliggende hensyn, og at tiltakshaver har blitt utsatt for usaklig forskjellsbehandling. Den 17.02.2025 mottok vi utfyllende kommentarer som ble sendt kommunen.

Kommunen kommenterte dette i brev 27.02.2025. Videre viser vi til merknader fra Boxs den 09.03.2025. Klager mener tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon og at unntaksbestemmelsen gjelder. Tiltaket vil ikke bli plassert i et sårbart naturmangfoldområde og ligger også utenfor reinens buffersone.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

En søknad om byggetillatelse kan bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd.

Dersom søknaden er i strid med lov eller plan, kan søknaden bare innvilges dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Eiendommen ligger ved Ustevannet på en odde syd for jernbanen og RV7. Fritidsboligen ligger om lag 1000 m.o.h. og har en avstand på 160 meter til Ustevatn og 1,1 km i luftlinje til villreinområde.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2014-2025 for Hol kommune. I gjeldende plan er eiendommen vist som eksisterende fritidsbebyggelse.

Er tiltaket avhengig av en dispensasjon fra plankravet?

Statsforvalteren vil først ta stilling til om plankravet gjelder for tiltaket.

Det fremgår av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel KP punkt 1.1 at det gjelder et generelt plankrav i området, vedtatt med hjemmel i pbl. § 11-9 nr. 1:

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1



I område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan). Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

Kommunedelplan for Geilo skal fortsatt gjelde, og er på plankartet vist som ufarga område uten rettsvirkning. Arealbruk godkjent i områdeplaner for Ustaoset og Holsåsen skal gjelde. Kommunedelplan for Seterdalen oppheves. Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner skal gjelde uendra etter at kommuneplanen er vedtatt. Jf. planarkiv for Hol kommune.

Det følger av kommuneplanen punkt 2.1 Fritidsboliger (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1) bokstav a at:

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.

Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m² BYA pr. tomt, jf. punkt 2.1 bokstav b.

Saken reiser spørsmål om unntakene som følger av KP § 1.2 a) kommer til anvendelse.

Etter denne bestemmelsen kan blant annet «mindre tiltak på eksisterende bygninger» og «utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse» godkjennes uten plankrav, så lenge det ikke kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e) og 2.1.

Planbestemmelsens punkt 1.2 e lyder:

e) Eksisterende byggeområder uten plan:

På fradelte og ubebygde enkelteiendommer 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 løypestraseer eller grønncorridorer.
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor.
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet.
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinntresser, sårbare områder i snau fjell 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.

Kommunen har lagt til grunn at vilkårene for unntak ikke er oppfylt. Dette er begrunnet med at tiltaket plasseres i «område med vesentlige friluftsinntresser, sårbare områder i snau fjell eller områder som er viktige for naturmangfold», jf. strekpunkt 6.

Det betyr at dispensjon fra plankravet må gis for at omsøkt tilbygg på eiendommen kan oppføres. Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering på dette punkt. Vi viser til kommunens



redegjørelse i brev av 27.02.2025 om at eiendommen er vurdert til å ligge i overgangssonen mot snaufjell der flyfoto viser at terrenget er relativt snaut med noe stedvis lavere vekster samt det som sannsynligvis er fjellbjørk. Kommunen fremhever at fjellbjørkeskogen og overgangssonen mot snaufjellet er sårbart for utbygging både med tanke på landskapsvirkning og naturverdier.

Kommunen viser også til at Regionale/statlige/nasjonale føringer er klare på at det ikke skal legges til rette for utbygging over skoggrensen eller i overgangssonen mot snaufjell (regional plan for areal og transport i Buskerud 2018, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, veilederen om fritidsbebyggelse til Kommunal- og distriksdepartementet fra 2022). Nærhet til villreinområder, uten at det er fastsatt noen grense for avstand i luftlinje, er etter kommunens syn også en faktor som tilsier at tiltaket er i konflikt med strekpunkt 6.

Kan det i denne saken gis dispensasjon?

Kommunen kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf, den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, eller statlige eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Dersom de materielle vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt etter § 19-2 andre ledd, må det gjøres en vurdering av om det skal innvilges dispensasjon, jf. ordet «kan» i første ledd: «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon».

Det er på det rene at ingen har krav på dispensasjon selv om de materielle vilkårene er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves fullt ut av klageinstansen og evt. domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer derfor bare i betraktning ved interesseavveiningen av om dispensasjon skal gis når de formelle krav er oppfylt.

Statsforvalteren bemerker innledningsvis at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Hensynene bak et plankrav:

Formålet med et generelt plankrav å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der politiske organer spiller en sentral rolle, men der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.



Gjennom en reguleringsplanprosess vil det kunne fastsettes mer i detalj hvordan et areal innenfor et bestemt område skal benyttes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet, eller hvordan en skal kunne videreutvikle ut fra helhetlige og grundige vurderinger av bla natur og landskapsvirkning.

Allmennheten, berørte naboer og andre er i en planprosess sikret medbestemmelse når det gjelder videreutviklingen av området, slik at viktige hensyn som for eksempel miljø, kulturhensyn, bomiljø, trafikk og tekniske forhold sees i en større sammenheng. Dette innebærer at tiltak av et visst omfang på en eiendom, må sees i en større sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av.

Når det gjelder spørsmålet om det skal gis dispensasjon, vil det derfor ha betydning om det på bakgrunn av tiltakets omfang er naturlig å ta området opp til regulering.

Hensynene bak plankravet samsvarer også i stor grad med hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelser (§§ 1-1 og 3-1) – forutsigbarhet, medvirkning og helhetlig planlegging.

Vi viser også til Sivilombudets uttalelse av 20. juli 2020 (SOM-2019-4292), og siterer herfra:

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på 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 og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum. (Vår utheving).

I denne saken mener kommunen at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. I vedtaket uttalte kommunen følgende til første vilkår;

Kommunens vurdering er at en dispensasjon vil tilsidesette nasjonale føringer, i tillegg til hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. bak bestemmelsen om plankrav. Spørsmålet er imidlertid om tilsidesettelsen er vesentlig.

Når merknadene fra instansene ses samlet, oppfatter kommunen at uttalelsene om mulig påvirkning på villreinen ikke er entydig. Kommunen vurderer derfor at tilsidesettelsen av nasjonale føringer ikke kan anses som vesentlig.

Det er flere av kriteriene i 1.2 e som tiltaket ikke er i strid med, og det er følgelig flere forhold som er avklart med tanke på innholdet i en reguleringsplan. Et tilbygg på 35,5m² og innbygging av den overbygde terrassen er isolert sett et mindre tiltak.

Kommunen vurderer at eksisterende fritidsbolig på 114,5m² kan anses for å være en romslig fritidsbolig som vil ivareta et «alminnelig hytteliv», der en økning på 35,5m² vil innebære en



(potensiell) økning i sengeplasser. Hvorvidt denne vil påvirke uønsket ferdsel til villreinområder, er etter høringsintansenes syn delt. Av hensyn til uønsket ferdsel bør utbygging i eller i nærheten til slike områder kun skje der større områder er helhetlig vurdert i plansammenheng. Terskelen for utbygging i høyfjellsområder er blitt høyere, der kommunen vurderer at denne eiendommen ligger i overgangssone mot tregrensa som også er et sårbart landskap. Inngrep her kan gi både nær- og fjernvirkning. Om en videre utbygging kan skje, bør da som hovedregel avklares ved utarbeiding av reguleringsplan. Kravet om reguleringsplan er i hovedsak ikke satt for å åpne for at utbygging kan skje på etablerte enkelttomter, men slik at den samlede konsekvensen av utbygginger, slik Statsforvalteren peker på, blir vurdert opp mot andre interesser og verdier i ett større område som kan bli påvirket av utbyggingene. En reguleringsplan tar derfor ikke bare hensyn til at en enkeltomt til fritidsformål, kan knyttes til infrastruktur, ikke skaper silhuettvirkning eller er vurdert til å ikke føre til større inngrep i naturen. I en planprosess vil det gjøres konkrete vurderinger av hvilket omfang utbygging skal skje i disse områdene.

Sett i lys av det omsøkte tilbygget og påbyggets størrelse, sett sammen med uttalelsene fra instansene, vurderer kommunen at det utgjør et mindre tiltak som i seg selv ikke kan vurderes til å vesentlig tilsidesette formålet med plankravet.

I forbindelse med vesentlighetsvilkåret viser vi til hva som fremgår av Kommunal- og distriktsdepartementets lovkommentar 2022, side 191 at:

Generelt kan man si at de nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt. En tilsynelatende mindre sak kan imidlertid reise viktige prinsipielle spørsmål, hvor valg av løsning kan ha betydelige konsekvenser utover den foreliggende sak. Dette kan gjøre at den er av vesentlig betydning. Den samlede miljøeffekten for et område skal også vektlegges.

Under tvil mener vi, som kommunen at første vilkår fra dispensasjonsbestemmelsen er oppfylt. Vi legger derfor i det videre til grunn at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig satt til ved en dispensasjon fra bestemmelsen.

Kommunen mener imidlertid at det ikke foreligger fordeler som er klart større enn ulempene ved å fravike en planprosess. I vedtaket er dette begrunnet med:

Det vises til at tilbygget skal plasseres i et område hvor det allerede er gjort tiltak i forbindelse med bygging av avløpsanlegg og på en fylling som tidligere har vært tilsådd med gress i forbindelse med utomhusplan ved ferdigstilling av fritidsbolig i 2002. Videre vises det til at plasseringen faller naturlig inn i landskapet og berører ikke naturmangfoldet i området. Tak på tilbygg vil bli dekket med torvtak, i likhet med den gamle delen, og fargevalg på fasader tilpasses fargene i landskapet rundt

Kommunen anser dette som fordeler som primært knytter seg til oppføringen av tilbygget. Dispensasjon fra et plankrav vil imidlertid knytte seg til fordeler og ulemper ved gjennomføringen av en planprosess i tråd med plankravet. Vurderingstemaet er følgelig hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i denne konkrete saken (jf. SOM-2019-4292).

Fordelene ved dispensasjon fra plankrav vil gjerne være å unngå en tid- og ressurskrevende planprosess, noe som vil gjelde for de fleste dispensasjoner fra plankravet. Der hvor også



samfunnet har en interesse av at tiltaket ikke bare gjennomføres, men gjennomføres raskt, kan dette veie tyngre – men dette hører trolig til sjeldenhetene. Samtidig er det nærliggende å legge til grunn at samfunnet har en interesse i å unngå unødvendig ressursbruk generelt, og kan følgelig påberopes som en fordel for de aller fleste. 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).

Statsforvalteren fraråder at søknaden godkjennes på grunn av det sårbare høyfjellandskapet. De vektlegger at hytta er godt plassert utenfor byggeforbudssonen langs vannet, der hyttefeltet Uggen sør for riksvei 7 og jernbanen henvender seg mer mot Ustevatn enn nordover i retning Nordfjella villreinområde. De legger derfor ikke avgjørende vekt på villreinhensynet når det er snakk om et tilbygg (og et innbygd areal). De mener likevel at det er relevant å se på den samla belastningen, også for villreinen, med tanke på den praksisen det eventuelt legges opp til ved å godkjenne hytteutvidelser av denne størrelsen hvor det blant annet legges opp til flere soverom. De mener det er uheldig om den nye standarden i det sårbare landskapet ved Ustaoset skal bli hytter med bebygd areal på 150m².

Fylkeskommunen viser til at utnyttingsgraden økes betydelig, fra 114,5m² til 150m², og at tiltaket kan medvirke til økt påvirkning på landskapet og ha privatiserende effekt på området rundt Ustevatn, selv om området bærer preg av utbygging.

Villreinnemnda mener prinsipielt at kommunen skal være restriktive med søknader om utvidelse av fritidsboliger som innebærer utvidelse/økning i antall sengeplasser, eller som fører til økt bruk, der økt bruk gjerne fører til økt ferdsel i nærområdet. Det er uklart hva tilbygget skal brukes til, og de ser ikke at det er en økning i antall sengeplasser. Villreinnemnda mener det er lite trolig at et tilbygg som skildret i søknaden vil innebære noen direkte eller indirekte negative konsekvenser for villreinens leveområde. Plasseringen er relativt langt unna villreinområdet, i tillegg er det omfattende infrastruktur ovenfor. De har derfor ikke merknader til dispensasjonssøknaden.

Kommunen presiserer at tilbygget vil innebære at eksisterende kjøkken gjøres om til soverom, videre vil det økte arealet i realiteten innebære en potensiell økning i antall sengeplasser når det er snakk om en utvidelse på 35,5m², samt innbygging av et areal som tidligere har vært en overbygd terrasse der total bebygd areal vil være 150m² etter omsøkte tiltak.

Kommunen har kommet frem til, etter en samlet vurdering, at hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser mv. fortsatt gjør seg gjeldende i den grad at en planprosess er nødvendig for å avklare den samlede belastningen i området. Det er ikke vist til fordeler som er klart større enn ulempene ved å fravike en planprosess.

Slik vi leser vedtaket har kommunen i den konkrete vurderingen vektlagt at både fagmyndigheten hos Statsforvalteren og Fylkeskommunen har frarådet en dispensasjon fra plankravet, og faguttalelsene selv har vektet hensynene for en dispensasjon fra plankravet noe ulikt. Klager mener kommunen har lagt for stor vekt på faguttalelsen fra Statsforvalteren som etter hans syn også er uriktig.

Statsforvalterens fagmyndighet har vist til at en eventuell dispensasjon kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer som omfatter arealer over tregrensen og områder som grenser inn



mot villreinens leveområder. Statsforvalteren ba Hol kommune om å vurdere tiltaket konkret opp mot de allmenne interessene som plankravet skal ivareta, blant annet landskap, friluftsliv og hensynet til det tilgrensende villreinområdet. Det ble også gitt uttrykk for at kommunen må ta hensyn til og se hen til ny KP hvor området er foreslått avsatt til LNF:

Selv om det i dag er plankrav og tiltaket krever dispensasjon fra dette, vil et framtidig LNF-formål i større grad gjøre det forbudt med tilbygg på hytter. Det signaliseres med formålsendringen en strengere forvaltning for videre utbygging i disse områdene. Vi har uttalt oss til flere lignende saker den siste tiden, og ser ikke bort fra at antallet saker kan ha noe med dette å gjøre.

Når det gjelder hensynet til Ustevatnet og villreinen i Nordfjella, legger vi vekt på at hytta er plassert godt utenfor byggeforbudssonen langs vannet (160 meter), og 1,1 km i luftlinje fra villreinens leveområde. Hyttefeltet ved Uggen ligger sør for riksvei 7 og jernbanen, og henvender seg derfor mer mot Ustevatnet enn nordover i retning Nordfjella villreinområde. Vi legger derfor ikke avgjørende vekt på hensynet til villreinen med utgangspunkt i at det er snakk om et tilbygg. Det er likevel relevant å se på den samla belastningen, også for villreinen, med tanke på den praksisen det eventuelt legges opp til ved å godkjenne hytteutvidelser av denne størrelsen, hvor det blant annet legges opp til flere soverom. Vi ser det er mange søknader den siste tiden hvor det ønskes å utvide hytta til et bebygd areal på 150 m². Selv om hver sak skal vurderes konkret, mener vi det vil være uheldig om dette skulle bli den nye standarden i det sårbare landskapet ved Ustaoset.

Vi viser videre til Fylkeskommunens uttalelse 15.07.2024, hvor det er uttalt at tiltaket kan medvirke til økt påvirkning på landskapet og påvirke hensynet til det tilgrensede villreinområdet.

Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafell uttalte seg den 08.07.2024 til saken og ga uttrykk for at kommunen må være restriktiv ved søknader om utvidelser av fritidsboliger. De påpeker at en økning i den totale ferdselen og belastningen i et område vil kunne ha betydning for villreinens leveområder. Men de uttalte også; *Det er likevel lite truleg at eit tilbygg slik det er skildra i søknaden, vil innebære nokon direkte eller indirekte negative konsekvensar for villreins leveområde. Til det er plasseringa relativt langt vekk frå villreinområdet, i tillegg til omfattande infrastruktur ovanfor.*

Slik vi ser det taler uttalelsene for at det ikke er fordeler som er klart større enn ulempene ved å fravike en planprosess. En planprosess vil som kommunen har vektlagt innebære en avklaring av hensynet til naturmangfold og naturlandskapet. Vi kan ikke se at dette blir like godt ivarettatt gjennom en dispensasjon. Det er bare 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, jf. SOM-2019-4292. Vi kan ikke se at dette er tilfellet i denne saken.

Kommunen har valgt å vedta et plankrav for områder «med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold», også for mindre tiltak i byggeområder uten reguleringsplan. Hva som ligger i dette kriteriet, har endret seg over tid i tråd med nyere kunnskap. Det er i senere tid lagt mer vekt på og hensyn til å ta vare på sårbare landskap og viktige områder for planter og dyr. Den første klassifiseringen av de ti nasjonale villreinområdene etter kvalitetsnormen ble publisert av Norsk institutt for naturforskning, på oppdrag fra Miljødirektoratet, i april 2022. Nordfjella ble her vurdert som dårlig. Praksisen til kommunen for områder som regnes som sårbare områder i snaufjell eller viktige for naturmangfold har følgelig endret seg etter dette, der klassifiseringen blir vektlagt i senere dispensasjonssøknader.



Vi er enig med kommunen i at når man ikke tidligere vurderte slik helhetlige interesse, pga manglende fokus på for eksempel naturmangfold og dets kunnskapsgrunnlag, kan ikke dette i seg selv være avgjørende.

Det er viktig å påpeke at evt nyere kunnskap om både fjellområdet og det nærmeste nærområdet til hytten blir med i vurderingen, slik fagmyndighetene også gir anbefaling om.

Klagers synspunkter er vurdert, men gir etter vår oppfatning ikke grunnlag for å sette til side vurderingene.

Vi har merket oss at det forelå uenighet i den politiske behandlingen av klagen, jf. protokolltilførselen. Vi kan imidlertid ikke se at mindretallets synspunkt kan få avgjørende betydning i denne saken.

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.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Hege Rasch-Engh
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Alfheim 24

1384

ASKER