



50/102 Tilbygg, Ustaosvegen 644, Ustaoset - Søknad om dispensasjon fra plankrav og avstand til vassdrag

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjonssøknad fra plankravet og avstand til vassdrag for søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Fordelene ved dispensasjonen er ikke «klart større» enn ulempene, som innebærer at vilkårene ikke er oppfylt.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 50/102/0/0 Søknad etter § 19-2
- 2 følgebrevdispensasjon Sep2025.pdf
- 3 KARTVEDLEGG avstand til vann.pdf
- 4 1600 A10-01rev C Situasjonsplan.pdf
- 5 1600 A20-01 rev E Plan og snitt.pdf
- 6 Søknad om dispensasjon 2.pdf

- 7 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 50_102 - Ustaosvegen 644 - Ustaoset - Fritidsbolig - Uttalelse.pdf
- 8 Hol - Uttalelse til revidert søknad - dispensasjon for oppføring av tilbygg til en fritidsbolig .pdf

Saksopplysninger

Kommunen mottok søknad om dispensasjon fra plankrav og avstand vassdrag for tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Utvalg for plan og utvikling innvilget søknaden 12.06.2025 med saksnummer 72/25 og fattet følgende vedtak:

Vedtak

I henhold til plan og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plankrav og avstand til vassdrag i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på eiendom 50/102.

Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. I klagebehandlingen i utvalget ble det fattet følgende vedtak:

Vedtak

Klagen tas til følge. Vedtak i sak 72/25 den 12.06.2025 oppheves etter forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget ber administrasjonen ta tiltakshavers endringer opp til behandling. Søknaden sendes på høring til berørte myndigheter før saken legges frem til ny politisk behandling.

Administrasjonen mottok endret søknad 29.09.2025.

Søkers argumenter:

Søknaden gjelder tilbygg til hytte. Etter klage fra Statsforvalter på godkjent tilbygg har vi laget nye tegninger som hensyntar alle kommentarene fra Statsforvalter. Vi har redusert samlet areal, fjernet ark og utvendig trapp, trukket tilbygget tilbake og ikke på noe punkt

plassert det nærmere vannet enn eksisterende hytte. Vi har også planlagt hytten i dempede farger og med mindre vindusflater.

Vi foreslår, i tråd med Statsforvalter at disse punktene nedfelles som vilkår i dispensasjonsvedtaket, slik det ble gjort i saken 2023/3603-26 på g/b nr. 55/259 Karistøltangen. Med utgangspunkt i de samme vurderingene som ble gjort for saken på Karistøltangen, mener vi da at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på hensynet til landskap og allmenne interesser. Samlet bebygd areal er redusert vesentlig og tilsvarer nå det bebygde arealet i byggesak på Karistøltangen som er godkjent utvidet til 115,3 m². Det er ikke veg fram til hytta.

Sommertid er det tilgang til slokkevann i Ustevatnet. Det er laget flom-rapport som bekrefter at tiltaket ikke er i konflikt med flomområde. Tomta ligger mellom Usevatn og Jernbane/riksveg som gjør at området ikke kommer i konflikt med Villreinsområder, eller trekk (ca 400m unna)

Særlige begrunnelser for dispensasjon:

A. Plankrav:

1. Tomta/området er allerede bebygget, det vil ikke være hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig å lage en reguleringsplan kun for denne ene tomte. Det ville være urimelig å kreve en plan på en enkelt eiendom
2. Eksisterende bebyggelse har godkjent V/A løsning
3. Utbyggingen: -
 - skjer ikke i myr, på dyrka mark eller stølsvoll
 - fører ikke til ny avkjørings til riksveg eller fylkes veg.
 - hindrer ikke løypetraseer eller grønne-korridorer
 - har en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
 - Er ikke plassert i område med vesentlige friluftsinnteresser, eller område viktige for naturmangfold (villrein)
 - Overskrider ikke tillatt bebygd areal (BYA, høydekrav el.l)
 - Skjer i et område med noe løvskog:
 - Er gjemt bak eksisterende annek

- Tiltaket gir ikke økt sengekapasitet, formålet er kun å oppgradere hytten til moderne standard.

4. Tilbygget er redusert vesentlig i størrelse.

B. Avstand til vann:

1. Tilbygg kommer ikke nærmere enn eksisterende hytte
2. Tilbygget er trukket bakover og kommer bak eksisterende anneks
3. Fasadelengden mot vannet økes ikke
4. Tilbygget vil ikke føre til bebyggelse nærmere vannet enn eksisterende bygninger i området. Flere nabohytter ligger nærmere vannet enn omsøkt tiltak (21,5m og 9 m til takutstikk)
5. Vi henviser til gitt dispensasjon for 55/323 (ref.17/01604) , 55/368 (Ref.14/02197) og 19/00523
6. Arken og utvendig trapp er fjernet
7. Mindre vindu mot vannet gjør at tilbygget ikke privatiserer strandsonen
8. Det går ingen sti langs vannet.
9. Det er ifølge kommuneplanen 50m byggegrense til vann fra byggeområde. Det er kun en liten vik som gjør at tilbygget kommer nærmere vannet enn 50m byggegrense. Siden vannet er oppdemmet, vil det ofte ikke være vann her.

C. Slopkevann:

Det er ikke veg fram til hytta.

Bygget har innlagt vann med borebrønn, som ikke har tilfredsstillende trykk for slokking. Avstanden til Ustevatn er så liten at man kanskje kan bruke dette til slokking om sommeren. Avstanden til naboer, er så stor at en må regne med at det er liten spredningsfare. Vinterstid er området som regel dekket med snø, og spredningsfaren svært liten. Situasjonen vil ikke endres i forhold til dagens situasjon. Det er gitt flere tilsvarende dispensasjoner i planen

Dispensasjon fra slokkevann vurderes ikke i denne saken. Dersom det innvilges dispensasjon, vil administrasjonen behandle denne sammen med byggesøknaden.

Høringsuttalelser:

Buskerud fylkeskommune

Merknader

Automatisk fredede kulturminner: Tiltaket berører ingen kjente automatisk fredete kulturminner, og vi har ingen merknader når det kommer til dette.

Vi minner om at meldeplikten i kulturminneloven (kulml. § 8, andre ledd) gjelder generelt, og ber om at følgende tekst blir vist til i et eventuelt vedtak:

“Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.”

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Konklusjon

Vi mener tilbygget på 39 m² er uheldig med utgangspunkt i nærheten til vannet og privatiseringsgraden som følge av dette. På bakgrunn av dette fraråder vi fortsatt at søknaden imøtekommes. Tatt i betraktning av sakens historikk, vil vi imidlertid opplyse om at vi ikke vil klage på en eventuell innvilgelse av søknaden basert på de endringene som er foreslått. Vi legger vekt på at tilbygget ikke medfører at bebyggelsen trekkes nærmere vannet, har moderat størrelse samlet sett og at ark og trapp ikke inngår. Videre er vinduer mot vannet begrenset i størrelse og tilbygget skal få mørk farge som demper virkningen i landskapet. Hvis søknaden blir innvilget, er det viktig at dette sikres gjennom vedtaket.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Forhold til overordnet plan

Eiendom med gbnr. 50/102 er vist som eksisterende fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel for Hol (2014- 2025) med tilhørende bestemmelser. Ihht. punkt 1.1 skal det

utarbeides reguleringsplan for blant annet oppføring av ny fritidsbolig i område for bygninger og anlegg.

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e), strekpunkt 4 der utbygging ikke skal skje «nærmere enn 50/100 meter fra vassdrag jf. punkt 1.7» og 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».

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen

Vurdering

Dispensasjonsbehandling fra plankrav og avstand til vassdrag

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 presiserer at vurderingen av om vilkårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 er rettsanvendelsesskjønn. Avhengig av sakens faktum, må det vurderes konkret om vilkårene er oppfylt i saken. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det. En eventuell dispensasjon må kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens. vilkårene er rettsanvendelsesskjønn.

Anførsler om usaklig forskjellsbehandling er aktuelt for anvendelsen av § 19-2 første ledd, se blant annet SOM-2022-1042. Dersom vilkårene etter annet ledd er vurdert å være oppfylt i den konkrete saken, vil den enkelte ha et vern mot usaklig forskjellsbehandling under «kan»-vurderingen. Det gjøres konkrete vurderinger i de enkelte sakene basert på de høringsuttalelsene som innhentes. De konkrete vurderingene som er gjort i tidligere dispensasjonsbehandlinger vil ikke forplikte kommunen til å komme til samme resultat i øvrige dispensasjonsbehandlinger. Ulike forhold og hensyn gjør seg gjeldende for ulike eiendommer, der det sjeldent er tilfelle at to saker er identiske sett opp mot vilkårsvurderingen i § 19-2 annet ledd og således blir vurdert helt likt. Dersom vurderingene av vilkårene i en sak skulle vise seg å ikke være korrekt rettsanvendelsesskjønn, vil dette likevel ikke forplikte kommunen til å komme til samme resultat i senere saker.

Tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen

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.

Tilbygget på ca. 39 m² og vil ha en avstand til Ustevatn på ca. 37 meter. Eksisterende fritidsbolig er på 76,3 m². Etter endring av søknaden er arealet redusert fra 45 m² til 39 m², tilbygget er trukket lengre vekk fra vannet og arken er fjernet.

De fleste tomtene i området er allerede utbygd med fritidsboliger, der infrastruktur med vann, avløp og vei mv. i stor grad er avklart her. Flere av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplanprosess er dermed allerede avklart.

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. I tillegg er det et plankrav for tiltak som kommer nærmere enn 50 meter fra vassdrag. Tilbygget vil ligge ca. 30 meter fra Ustevatn.

Eiendommen er vurdert, ut ifra flyfoto og innsendt søknad, å ligge i overgangssonen mot snaufjell som er et sårbart område i høyfjellet, med usikre konsekvenser for naturmangfoldet, hvor føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 gjør seg gjeldende med styrke. Når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket vil ha for naturmiljøet, skal forvaltningen ta sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet.

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.

Det er flere av kriteriene i 1.2. e som tiltaket ikke er i strid med, som søker har vist til, og det er følgelig flere forhold som er avklart opp mot hva en reguleringsplanprosess vil avklare.

Det er et poeng at antallet hytter og sengeplasser bør holdes nede for å begrense virkningen for villreinen, særlig når det er kjent at villreinstammen i Nordfjella er blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Økt ferdsel er en utfordring for de fleste villreinområdene med negativ påvirkning på villreinen. Statsforvalteren har ingen spesielle merknader knyttet til villreinen. Villreinnemda viser til at de forventer at kommunen vurderer nøye de mange søknadene om nybygging, tilbygg, uthus osv, i område som ligger nært inn til villreinens leveområde i Nordfjella. Det er summen av alle tiltakene som kan føre til at område som villreinen har brukt og kan bruke i fremtiden, kan komme til å gå ut av bruk.

Statsforvalterens merknader går i hovedsak ut på at de fortsatt mener at tilbygget er stort, tatt i betraktning nærheten til vannet. De mener at endringene er positive. Endringene går blant annet ut på at tilbygget er trukket noe lenger fra vannet, tiltaket er ytterligere redusert

i størrelse, arken er fjernet og at størrelsen på vinduene ut mot vannet er redusert. Dette er tiltak som bidrar til å redusere eksponeringen og privatiseringsgraden. De vil fortsatt fraråde av søknaden blir godkjent på grunn størrelsen på tilbygget, som fortsatt er på nesten 40 m2.

Tiltakshaver mener at den justerte søknaden imøtekommer Statsforvalterens vurderinger fullt ut, og følger Statsforvalterens anbefaling om å innarbeid tilsvarende forutsetninger som for saken på Karistøltangen.

Administrasjonen vil bemerke at innenfor 50/100-meters beltet langs strandsonen vurderes det at tiltak som ikke er allmenn tilgjengelige, men i all hovedsak tjener private formål, bidrar til privatisering av områder som i utgangspunktet skal være tilgjengelige for allmennheten og til bruk som friluftsområder. Bevisstgjøring av dette er særskilt tydeliggjort gjennom forbud i pbl. § 1-8.

Administrasjonens vurdering er at tilbygget fortsatt er ganske stort og utgjør en synlig endring fra dagens situasjon. Det viser illustrasjonsbilde som tiltakshaver har lagt ved. Tilbygget bidrar fortsatt en privatiserende effekt og til at det blir lite luft mellom byggene og det fører til at eiendommen får et større bebygd preg. Det eksisterende annekset vil være med på å begrense virkningen fra vannet, noe som begrenser privatiseringsgraden litt. I tillegg vil ikke tilbygget komme nærmere vannet enn eksisterende bebyggelse på tomten. I den nye søknaden er tilbygget også lagt ytterligere fra vannet, med ca. 7 meter.

Kommunens vurdering er at tilsidesettelsen anses å ikke være vesentlig. Det er på bakgrunn av at bygget er plassert lenger unna vannet, arken er fjernet og tilbygget er redusert noe. Administrasjonen vurderer derfor at dette er positive grep som fører til at tilsidesettelsen ikke anses å være vesentlig.

Fordeler og ulemper

Administrasjonen viser til at Sivilombudet har uttalt 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).

Søker viser til at tilbygget ikke kommet nærmere vannet enn eksisterende hytte på samme eiendom. Tilbygget kommer bak eksisterende anneks og fasadelengden mot vannet økes ikke. Flere nabohytter ligger nærmere vannet enn omsøkt tiltak. Det vil skjerme uteområdet mot jernbane og riksveg og det vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

Tiltaket er justert fra forrige søknad. Administrasjonen mener at det er positive endringer som er foreslått og som fører til at ulempene blir noe mindre. Likevel er tilbygget fortsatt ganske stort.

Administrasjonen vurderer at det er en ulempe at virkningen for naturmangfold ikke er avklart gjennom en planprosess. Kommunen vurderer, i lys av høringsinstansenes merknader, at det er fortsatt uavklart om utvidelsen i form av et tilbygg på 39 m² kan og bør skje grunnet mulig negativ innvirkning på naturmangfold i området og utbygging i områder i tett tilknytning til Ustevatn. At bygningsmassen på eiendommen utvides gir økt inntrykk av at området er privat, vil dette være negativt sett fra allmennhetens interesse, og friluftsområde mot vassdraget. Dette er negative konsekvenser for viktige områder for kultur, natur, ferdsel og friluftsliv da dette området blir bygget ned uten at det er gjennomført en grundig kartlegging av området.

Fordi eiendommen ligger eksponert i fjellandskapet og i nærhet til Ustevatn, bør i utgangspunktet utvidelser som har slik landskapspåvirkning som omsøkte tiltak vurderes helhetlig gjennom en planprosess, da for å sikre medbestemmelse fra berørte parter når det gjelder videreutvikling av området i tråd med lovens formålsbestemmelser. Hensynet til å avklare virkningen for naturmangfoldet og naturlandskapet tilsier derfor at videre utbygging bør avklares gjennom en planprosess, heller enn ved innvilgelse av enkeltvis dispensasjoner.

Kommunen vurderer at det ikke er vist til fordeler ved dispensasjonen som er «klart større» enn ulempene, som innebærer at vilkåret ikke er oppfylt