



55/398/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen 126, Haugastøl - Ny behandling etter avgjørelse fra settestatsforvalter

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknaden om dispensasjon for riving og oppføring av ny hytte på 103,7 m2 BYA på eiendommen gnr/bnr. 55/398, iht vedlagte tegninger datert 07.02.2025. Kommunen har vurdert at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Klageavgjørelse - Riving av hytte og oppføring av ny - Gbnr. 55_398 på Haugastøl - Hol kommune.pdf
- 2 Merknad til sak PS 15-2025.pdf
- 3 Reviderte teikningar datert 07-02-25.pdf
- 4 55/398/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen 126, Haugastøl - Avklaringer knyttet til ny behandling av saken

- 5 Fullstendig saksprotokoll 55/398/0/0 Fritidsbolig, Fjellvegen 126, Haugastøl - Klagebehandling
- 6 Hol - Klage på vedtak om dispensasjon for riving og oppføring av en ny hytte ved Haugastøl - Fje.pdf
- 7 Klage på vedtak på disp. Fjellvegen 126.pdf
- 8 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 55_398 - Haugastøl - Fråsegn til søknad om dispensasjon frå plankrav - Riving og bygging av ny hytte og nytt uthus.pdf
- 9 Fullstendig saksprotokoll 55/398/0/0 Riving og bygging av ny fritidsbolig, Fjellvegen 126, Haugastøl - Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav
- 10 Uttalelse

Saksopplysninger

Saken har tidligere vært behandlet og avslått ved delegert vedtak datert 25.01.2024. I klagebehandlingen i utvalg for plan og utvikling den 13.02.2025 ble vedtaket omgjort, og det ble fattet vedtak om at tiltaket var i tråd med unntakene for plankrav i kommuneplanbestemmelsene punkt 1.2 e). Klima- og miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Naturvernforbundet i Hallingdal påklagde vedtaket. Klagene ble behandlet av utvalget 15.05.2025 og ble ikke tatt til følge.

Statsforvalteren i Innlandet ble oppnevnt som settestatsforvalter og fattet følgende vedtak i sin klageavgjørelse:

Klagen tas til følge. Statsforvalteren opphever Hol kommunens vedtak av 13.02.2025 (15/25). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1. Saken sendes tilbake for ny behandling av dispensasjon og byggesøknad.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Kommunen må derfor behandle søknaden på nytt, som dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel punkt 1.1.

Revidert søknad:

Etter dialog med tiltakshaver og hans representant ved advokatfirma Harris AS, legger administrasjonen frem revidert søknad av 7.02.2025 til behandling. Denne søknaden er ikke tidligere blitt behandlet og har ikke vært på høring. Administrasjonen har etter en konkret vurdering kommet frem til at det i dette tilfellet ikke er nødvendig da søknaden reduseres og flere av merknadene fra høringsinstansene er imøtekommet. Tidligere høringsuttaler er vedlagt.

Søkers argumenter gjengis i hovedsak (hele søknaden er vedlagt):

Hensyna bak plankravet blir ikkje vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2

- Omsynet til offentlighet og medverknad vert tilstrekkeleg ivaretatt i byggesaka.
- Hytta er innanfor eit allereie etablert hyttefelt. Infrastruktur (veg, vann og avløp) og bygningsstruktur er allereie etablert.
- Ny hytte skal ha færre sengeplassar (6 i staden for dagens 8), og det vert inga nemneverdig auke i arealet. Ny hytte legg ikkje opp til større bruk enn eksisterande hytte.
- Hytta er utenfor omsynssone for villrein og utanfor randsona til Nasjonalt Villreinområde for Nordfjella
- Tiltakshavar har redusert storleiken på omsøkt hytte frå 149 til 103,7 kvm, soverom frå 4 til 3, og sengeplassar frå 10 til 6. Han har med dette kome kommunen sine innspel i møte.
- Tiltaket vil ikkje ha innverknad på trafikk, støy, kulturminne, avrenningslinjer, flomvegar eller andre blågrøne verdiar
- Kommunen har gitt løyve til ei rekke tiltak i same område, som er større enn i gjeldande søknad, samt plassert i same høgde og avstand frå omsynssona til villreinen. Sjå tabell i merknad 03.04.24.

Fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene:

- Det er ingen ulemper ved dispensasjonen. Villreinen vert påverka av ferdsel inn i villreinområdet, ikkje av endre utforming av den eksisterande hytta til tiltakshavar.

- Ei minimal utviding av hytta vil ikkje påverke bruken eller belastninga på naturen rundt. Reinen går uansett ikkje på det aktuelle arealet, og utvidinga er ikkje stor nok til å legge opp til auka bruk.
- Tiltaket har miljøgevinst i form av energieffektivisering og betre reinsing av avløpet ved minreinseanlegg. Dagens hytte er trekkfull og møter ikkje dagens minimumskrav i TEK.
- Etter plan- og bygningslova har ein vedlikehaldsplikt jf. § 31-1. På grunn av den sviktande standarden på hytta, er omsøkt tiltak å rekne for vedlikehald/nødvendig oppgradering
- Hytta skal byggast lavt i terrenget, og ikkje på pålar som var planen i tidlegare teikningar. Ny hytte er godt tilpassa sine bygde omgjevnadar.
- Sig i grunnen gjer at omfattande utbetring er nausynt med tanke på konstruksjonstryggleik

Høringssvar ved tidligere søknad (på 123 m²):

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vi mener fortsatt at utvidelsen det legges opp til er vesentlig, nesten en økning på 30 m².

Med utgangspunkt i at det er mange uregulerte hytter i området, er det viktig at det utøves en skjerpet Side: 3/3 dispensasjonspraksis. Samlet vil konsekvensene av å åpne for utvidelser av denne størrelsesorden i området kunne bli store. Med hensyn til villrein bør det blant annet ikke legges opp til utvidelser av antall soverom/sengeplasser. Vi viser til nasjonale og viktige regionale føringer for forvaltning av fjellområder og fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil fortsatt vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon

Viken fylkeskommune

Vi syner til Regional plan for areal og transport i Buskerud, kor det er lagt til grunn ei balansert utvikling som tek vare på omsyna til friluftsliv, landskap og naturverdiar. Vi syner og til St.Meld Friluftsliv – Natur som kjelde til helse og livskvalitet, kor det blant anna er lagt vekt på å ivareta opplevingskvalitetar som natur- og kulturlandskap.

Kommunen har vurdert at tiltaket kjem i strid med føresegn om unnatak frå plankrav og kriteria om at utbygginga må: «Ha en plassering og utforming som ikke skjemma landskapet. - Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinntresser, sårbare område i snaufjell eller område som er viktige for naturmangfold» for å unnatakast.

Eigedomen ligg i eit sårbart landskap over tregrensa, i ytterkanten av eit etablert byggeområde opp mot fjellet og kor det går stigar og løypar noko som syner friluftslivsverdiar. Det er i utgangspunktet eit område kor det ikkje er ønskeleg med større inngrep. Tiltaket som det er søkt om, inneber ei auka utnyttingsgrad samanlikna med eksisterande fritidsbustad på eigedomen. Det vil og vere naudsynt med ytterlegare terrenginngrep. Det er store glasfasadar på delar av fritidsbustaden som kan gi gjenskin. Det vil kunne gi auka påverknad på landskapsomsyn samanlikna med eksisterande bygg på eigedomen. Området ligg og nært kartlagt leveområde for villrein.

Gjennom ein reguleringsplanprosess vil det vere auka krav til medverknad og utgreiing av verknadar av tiltaka på omgjevnadane enn gjennom byggesakshandsaming. Vår vurdering er at dette vil vere ein meir tilrådeleg prosess enn å gi dispensasjon frå plankravet. Vi syner til dei sårbare landskaps-, natur- og friluftslivsverdiane i området.

Vi syner elles til føresegn 2.1. e i kommuneplanen kor det blant anna står at: «Nye bygninger skal ha god tilpassing til terreng og landskap.» Dersom saka likevel takast vidare må ein og vurdere tiltaket opp mot denne føresegna og om ein kan sikre betre tilpassing gjennom avbøtande tiltak.

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 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». I tillegg til strekpunkt 8 som gjelder tilfredsstillende avløpsløsning.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen

Vurdering

Settestatsforvalter sin veiledning til ny behandling

Statsforvalteren er kommet til at det gjelder et plankrav for eiendommen, jf. kommuneplanen pkt. 1.1. Unntakene i pkt. 1.2 a, jf. 1.2 e er ikke til stede. Hol kommune har lagt til grunn feil rettsanvendelse, når søknaden ble godkjent uten dispensasjonsbehandling. Vedtaket er derfor ugyldig.

Statsforvalteren kan ikke se at de sentrale forholdene i saken er drøftet av kommunen på en fullstendig måte, spesielt fordi Utvalget ikke har vurdert dispensasjon i det hele tatt. Vi finner det vanskelig å kunne ta endelig stilling til om dispensasjonsvilkårene er til stede, slik saken er opplyst. Det er flere momenter som må vurderes nærmere, i lys av konkrete søknadsopplysninger, kommuneplanen og overordnede føringer.

Vil særlig trekke fram følgende forhold som kommunen må vurdere nærmere i sin behandling etter pbl. § 19-2:

- Kommunen må vurdere om den økte størrelsen (30 m²+) og standardhevingen er egnet til å gi betydelig mer kapasitet og bruk av hytta, enn dagens situasjon. Kan det påregnes mer ferdsel som følge av tiltaket? Er det i så fall av en slik grad at endringen må avklares i en planprosess?*

- *Det må videre vurderes hvordan størrelsen og utformingen forholder seg til gjeldende regler om utbygging i høyfjellet. Vi viser til at kommuneplanen har bestemmelser om landskap og lokalisering ift. snaufjell og høydedrag i pkt. 2.1 e og h. Videre har både nasjonale forventninger (pkt. 57) og regional plan for areal og transport i Buskerud (pkt. 4.4.5) føringer om bebyggelse ved grensen mot snaufjellet. Klageren har i denne forbindelse bemerket at det kan bli «negative konsekvenser for landskapet ved at det bebygde preget blir forsterket».*
- *Dispensasjoner må vurderes opp mot lovens formålsbestemmelse, om bl.a. forutsigbarhet og helhetlig planlegging. Dette er spesielt relevant ved dispensasjoner fra plankrav, se Sivilombudets sak 2019/4292.*
- *Fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene iht. § 19-2 andre ledd. Tiltakshaver har anført at ny hytte «gjev klare fordeler for oss som tiltakshavar med standard og plass, men ikkje minst for området i si heilheit ved klart betre sanitærtilhøve og energiutnytting». Som rådmannen sier i saksframlegget (s. 20-21) er det likevel ikke gitt at dette betinger 30 kvm. økt areal. Videre må fordelene veies opp mot evt. ulemper for villrein, friluftsliv og landskap.*
- *Dersom begge de rettslige vilkårene er oppfylt, må kommunen deretter gjøre en skjønnsmessig vurdering etter § 19-2 første ledd. I denne vurderingen bør kommunen ta stilling til presedens, idet det er mange hytter med behov for oppgradering/utvidelse, jf. også nml. § 10 (samlet belastning). Saken bør videre vurderes i lys av at det er en kommuneplan under arbeid.*

Dispensasjonsvurdering

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.

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.

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.

Eiendommen ligger ca. 150 meter fra randsonen til nasjonalt villreinområde for Nordfjella. Videre er det et poeng at antallet hytter og sengeplasser bør holdes nede for å begrense virkningene for villreinen, særlig når det er kjent at villreinstammen i Nordfjella har blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Selv om ikke hytten ligger innenfor nasjonalt villreinområde er ferdsel en utfordring for de fleste villreinområdene med negativ påvirkning på villreinen. Statsforvalteren uttaler at kommunen bør være forsiktige med å åpne opp for store hytter i områdene som grenser til leveområdene.

I etterkant av klageavgjørelsen har administrasjonen vært i dialog med tiltakshaver knyttet til nye tegninger med redusert størrelse. Tilbygget er redusert noe i størrelse fra 123,6 m²

BYA til 103,7 m² BYA. Eksisterende hytte er i søknaden oppgitt å være på ca. 95,7 m² BYA.

Det vises i andre dokumenter til andre tall, men det må forutsettes at opplysningene i søknaden er riktige. Dersom det er gitt uriktige opplysninger, vil det kunne få konsekvenser for vurderingen og vedtaket.

Kommunen viser til at antall sengeplasser ikke økes, men reduseres og det anses å være et positivt grep å ha gått enda mer ned på størrelsen. Det fører til at økningen fra dagens situasjon er på ca. 8 m², kontra ca. 30 m². I tidligere søknad på 123 m² ble det opplyst om at antallet sengeplasser vil være den samme fra dagens situasjon. I revidert søknad tas sengeplassene videre ned fra 8 til 6. Ut fra dette vurderer administrasjonen at tiltaket ikke vil føre til større kapasitet som igjen vil kunne føre til økt ferdsel inn i villreinområdene.

Eiendommen ligger på ca. 1100 moh. Terskelen for utbygging i høyfjellsområder er blitt høyere, der denne eiendommen ligger over tregrensa i et sårbart område i snaufjellet. 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 blir vurdert opp mot andre interesser og verdier i ett større område som kan bli påvirket av utbyggingene. I en planprosess vil det gjøres konkrete vurderinger av hvilket omfang utbygging skal skje i disse områdene. Lovens formålsbestemmelse viser til prinsipper om forutsigbarhet og helhetlig planlegging.

I og med at tiltaket er redusert betydelig i størrelse og økningen nå er på ca. 8 m², vurderer administrasjonen at det er gjort grep som minimerer behovet for en reguleringsplan for å kunne vurdere om tiltaket kan tillates. Riving og bygging av ny hytte er selvfølgelig et tiltak av noe større karakter. Det fører følgelig til at det er en dispensasjon vil føre til en tilsidesettelse av formålet bak plankravet. Administrasjonen vurderer likevel at økningen fra dagens situasjon ikke er stor, knyttet til kapasitet og størrelse. Plasseringen er også på samme sted som eksisterende hytte og det vil begrense nye terrenginngrep og større endringer i terreng. Administrasjonen vurderer at endringene som er gjort fører til at det vurderes at tilsidesettelsen av formålet bak plankravet ikke anses som vesentlig.

Fordeler og ulemper

Vilkåret innebærer at det må kunne påvises relevante fordeler ved dispensasjon. Slike fordeler må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og de må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter. For å unngå at dispensasjoner blir hovedregelen, snarere enn unntaket, er det også viktig at det kan pekes på klare og spesifiserte fordeler som gjør seg særskilt gjeldende i den aktuelle saken. Som det fremgår av bestemmelsens ordlyd er det ikke tilstrekkelig at relevante fordeler ved dispensasjon er mer tungtveiende enn ulempene, de må være «klart større». I denne saken er det i tillegg tale om dispensasjon fra et plankrav. Spørsmålet er derfor egentlig ikke hvilke fordeler og ulemper som oppføring av tilbygget vil medføre, men fordeler og ulemper ved å gjennomføre en planprosess i tråd med plankravet. Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at arealdisponering skal skje gjennom plan. Utbygging etter dispensasjon skal kun skje unntaksvis.

Når det gjelder utvikling av eiendommen i tråd med dagens standarder er dette noe som normalt kan være en relevant fordel. Kommunen viser likevel det at dette først og fremst vil gjelde økning av kvaliteten på bebyggelsen og ikke økning av størrelsen. Unntak kan nok tenkes der modernisering forutsetter en viss økning i areal, for eksempel der et bad i utgangspunktet er for lite til å inneholde moderne fasiliteter som f. eks dusj.

At størrelsen nå er redusert til ca. 103,7 m² er en positiv endring. Søker viser til flere fordeler med søknaden, blant annet at tiltaket har en miljøgevinst i form av energieffektivisering og bedre rensing av avløpet ved minirensaneanlegg. Det vises til at dagens hytte er trekkfull og møter ikke dagens minimumskrav i TEK. Det vises også til vedlikeholdsplikten etter pbl. § 31-1 og at omsøkt tiltak er å regne som vedlikehold/nødvendig oppgradering. Når det gjelder landskapshensyn vises det til at hytta skal bygges lavt i terrenget og ikke på påler som var planen i tidligere tegninger. Den nye hytta er tilpasset siden omgivelser og sig i grunnen gjør at omfattende utbedring er nødvendig med tanke på konstruksjonssikkerhet.

Når det gjelder argumenter om minirensaneanlegg som vil gi en klar miljøgevinst i stedet for dagens snurredass som blir tømt i terrenget, er etter kommunens syn en fordel av samfunnsmessig betydning. Isolert sett er det positive grep som gjøres når det gjelder terrenginngrep ol. Det vurderes likevel som at det trolig kan gjøres gjeldende for en rekke

eiendommer, likevel er det vist til konkrete forskjeller her som ikke kan vurderes at «alle» andre kan vise til, slik som at hytta bygges lavt i terrenget og at sig i grunnen gjør at omfattende utbedring er nødvendig.

Når det gjelder ulempene så er utbygging i disse områdene er problematiske, ikke bare for terreng og vegetasjon, men også for naturmangfoldet i slike områder. Det vises også til regionale føringer om bygging i snaufjell og sårbare fjellområder. Administrasjonen er dermed ikke enige med søker om at det ikke finnes noen ulemper med å innvilges en dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet. Det vurderes likevel at den endringer som er gjort med tanke på revidert størrelse og antallet sengeplasser, sammen med de fordelene som nevnes ovenfor, gjør at administrasjonen vurderer at fordelene i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

Naturmangfoldsvurdering

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, der vurderingen skal fremgå av beslutningen. Dersom et tiltak berører naturmangfold, skal dette fremgå av vedtakets begrunnelse.

Kommunen viser til at villreinstammen i Nordfjella er blitt klassifisert med dårlig tilstand etter kvalitetsnormen. Statsforvalteren og villreinnemnda viser til at selv om et tiltak kan ha liten virkning isolert sett, vil den samlede virkningen over tid føre til en uheldig belastning. I denne sammenheng vurderer kommunen at det ikke er avgjørende hvorvidt tiltaket faktisk får slike negative virkninger på villreinen, men når disse forholdene gjør at tiltaket kan få visse virkninger for omgivelsene tilsier dette at det i utgangspunktet bør utarbeides en reguleringsplan. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 og hensynet til bit-for-bitnedbygging i § 10 kan tilsi at det er behov for å utarbeide reguleringsplan for å få et godt kunnskapsgrunnlag, jf. § 8.

En reguleringsplanprosess innebærer at det stilles større krav til medvirkning og utredning av virkningene sammenlignet med en byggesaksbehandling når det gjelder tiltak i sårbare områder. Iht. punkt 5 i regional plan for Nordfjella innebærer ikke selve bebyggelsen utenfor

nasjonalt villreinområde noen konflikt, men ferdsel fra denne bebyggelsen kan være konfliktfylt.

I dette tilfellet vurderes det at økningen er liten og ikke i betydelig grad endrer eksisterende forhold på eiendommen. Antallet sengeplasser øker ikke, men reduseres og med tanke på ferdsel inn i villreinens leveområder, er dette vurdert å være positivt.

Samlet vurdering

Administrasjonen har etter en konkret vurdering kommet frem til at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Selv om vilkårene for å gi dispensasjon er vurdert å være oppfylt, må ikke kommunen innvilge dispensasjon. I «kan-vurderingen» etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd har kommunen mulighet til å likevel avslå søknaden etter en skjønnsvurdering. Et vurderingstema i den anledning er spesielt faren for presedensvirkning dersom søknaden innvilges. Administrasjonen vurderer at det er gjort en konkret vurdering av det omsøkte tiltaket og tiltakshaver har gjort endringer som svarer ut merknadene som knyttet seg til regionale og nasjonale interesser. Økningen fra eksisterende situasjon er mindre og antallet sengeplasser reduseres. Dersom en fremtidig sak/søknad vil påberope seg presedens knyttet til denne saken, må også tilfellet være likt. Kommunen vurderer at en slik presedens opp mot dette konkrete tilfellet kan aksepteres.

Ut fra en konkret vurdering har administrasjonen kommet frem til at det innstilles på at dispensasjonssøknaden knyttet til riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig 103,7 m² BYA innvilges.

Kommentarer til videre behandling i utvalget

Dersom utvalget kommer til en annen konklusjon enn administrasjonen og vedtaket skal ha mulighet til å kunne stå seg må vedtaket tilstrekkelig begrunnes jf. forvaltningsloven §§ 16 og 17. I tillegg må en forholde seg til Statsforvalterens kommentar og veiledning, og dermed

svare ut de punktene det vises til i klageavgjørelsen. Manglende vurdering av disse forholdene vil kunne føre til at vedtaket igjen oppheves dersom det påklages.