



52/362 - Klage på vedtak gjort av utval for plan og utvikling. Dispensasjon frå plankrav. Oppføring av anneks til hytte. Ustaoset

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
79/25	Utvalg for plan og utvikling	12.06.2025

Rådmannens innstilling

Saka blir lagt fram uten innstilling

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 79/2025 i møte den 12.06.2025

Behandling

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H) på vegne av H og Ap:

Utvalg for plan og utvikling vurderer at klagen fra Statsforvalteren datert 22.04.2025 ikke gir grunnlag for å endre vedtaket i sak 39/25.

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg på 28 m² til eksisterende hytte, med samtidig riving av terrasse – samlet BYA reduseres. Tomta ligger i etablert hytteområde.

Tiltaket er behandlet som byggesak etter kommuneplanens punkt 1.2 e), og alle krav vurderes som oppfylt:

- Ikke dyrka mark
- Ikke ny avkjørsel
- Ikke konflikt med ferdsel eller grøntkorridor
- Ikke nærmere vassdrag enn 50 m
- Lavt volum og godt skjermet i terreng
- Ikke i snaufjell eller verdifulle naturtyper
- BYA innenfor planens grense (redusert)

- VA og parkering er dokumentert
- Ingen støytfordring

Vedtaket fastholdes. Saken oversendes Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for behandling ved sette-statsforvalter.

Forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (Sv) på vegne av Sv, Bl og Sp:

Klaga blir tatt til følge. Vedtak i sak 39/25 den 3.4.2025 blir oppheva etter forvaltingslovas § 33 andre leddet, da dette er funne å vera ugyldig. Saka sendast tilbake til rådmannen for ny handsaming.

Anders Tørrisplass (H) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl. 11:27 Møte ble satt kl. 11:28.

Votering:

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H) på vegne av H og Ap ble satt opp mot forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (Sv) på vegne av Sv, Sp, Bl.

Forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H) ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp, Bl, Sv)

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vurderer at klagen fra Statsforvalteren datert 22.04.2025 ikke gir grunnlag for å endre vedtaket i sak 39/25.

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg på 28 m² til eksisterende hytte, med samtidig riving av terrasse – samlet BYA reduseres. Tomta ligger i etablert hytteområde.

Tiltaket er behandlet som byggesak etter kommuneplanens punkt 1.2 e), og alle krav vurderes som oppfylt:

- Ikke dyrka mark
- Ikke ny avkjørsel
- Ikke konflikt med ferdsel eller grøntkorridor
- Ikke nærmere vassdrag enn 50 m
- Lavt volum og godt skjermet i terreng
- Ikke i snaufjell eller verdifulle naturtyper
- BYA innenfor planens grense (redusert)
- VA og parkering er dokumentert

- Ingen støyutfordring

Vedtaket fastholdes. Saken oversendes Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for behandling ved sette-statsforvalter.

Saken avgjøres av

Om vedtaket gjort av utval for plan og utvikling i sak 39/25 den 3.4.2025 blir halde oppe, blir saka sendt til statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for vidare oppfylging. Om klaga blir komen i møte, vil det vera klagerett på det nye vedtaket.

Vedlegg

- 1 Hol - Klage på vedtak - Oppføring av anneks til en hytte ved Ustaoset - gbnr. 52_362.pdf
- 2 Tilsvaer til klage på vedtak
- 3 52/362 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av anneks til hytte. Ustaoset
- 4 Søknadsskjema
- 5 A10-01 Situasjonsplan
- 6 A40-01 Fasader
- 7 52/362/0/0 Redegjørelse av arealbruk
- 8 Plan og Snitt av anneks. Revidert
- 9 Endra planløysing for hytta
- 10 Fråsegn frå villreinnemnda
- 11 Fråsegn frå statsforvaltaren
- 12 Oversiktskart

Saksopplysninger

I sak 39/25 den 3.4.2025 handsama utval for plan og utvikling søknad om dispensasjon frå plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen, for oppføring av anneks til hytte på eigedomen 52/362 på Ustaoset. Rådmannen hadde innstilt på fylgjande vedtak:

«Søknaden om dispensasjon frå plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av ny hytte på ubyggd eigedom 55/509 blir avslått med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Grunngjevinga er at at ein dispensasjon frå plankravet for oppføring av hytte på ubyggd fritidseigedom i dette området, vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med planføresegna. Det er heller ikkje er funne at fordelane med ein dispensasjon er vesentleg større enn ulempene. Jf. vurderinga som er gjort av søknaden.

Det må leggest avgjerande vekt på Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus si fråsegn om at ein dispensasjon vil vera i konflikt med nasjonale og regionale interesser knytt til landskap og villrein, jf. brev av 20.1.2025. Og villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell si fråsegn ved brev av 28.1.2025 som rår til å ikkje gjera vedtak om dispensasjon ut frå omsynet til villreininteressene.

Vilkåra for at kommunen ev. kan gjera vedtak om dispensasjon er dermed ikkje til stades.»

I møtet vart det lagt fram eit alternativt forslag til vedtak, og dette vart vedteke med fire mot tre røyster:

«Vi kan ikke se at tiltaket strider imot noen punkter i Kommuneplanen Arealdel for Hol 2014-2025 punkt 1.1, jr punkt 1.2 a fordi det ikke kommer i konflikt med pkt 1.2.e og 2.1.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 er vår vurdering er at tiltaket er i tråd med unntak fra plankrav og ikke trenger dispensasjon fra dette.

Rammetillatelse gis,

Vi ber om at administrasjonen behandler søknad om dispensasjon fra slokkevann og søknad om igangsettingstillatelse kan sendes inn for behandling.»

-

Vedtaket er klaga på av Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus ved brev av 22.4.2025. Tiltaket er funne å vera i strid med nasjonale og regionale føringar knytt til forvaltning av areal på høgfjellet. Det er her lagt særleg vekt på omsynet til villreinen i Nordfjella, ved at tiltaket grensar til reinen sitt leveområde. Samt at tiltaket er i strid med nasjonale forventingar og retningslinjer om å avgrense utbygging over skoggrensa og i overgangssona mot snaufjellet. Tiltaket ligg i kartlagt naturtypeområde, og vil ligge nære *boreal hei* som er ei truga naturtype.

I gjeldande arealdel av kommuneplanen ligg eigedomen og tiltaket i eit område der det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for oppføring av nye hytter. (Planføresegn 1.1.) Det er unntak frå plankravet, men statsforvaltaren finn ikkje at unntaket er til stades i denne saka. (Planføresegn 1.2 bokstav e.) Det visast her til strekpunktet om sårbare områder i snaufjellet eller områder som er viktige for naturmangfold. Kommunen har ved sitt vedtak vurdert at tiltaket ikkje er i strid med desse strekpunkta, noko statsforvaltaren meiner er feil. *«Tomta må sies å ligge i snaufjellet selv om det er noen bjørketrær her. Videre mener vi situasjonen til villreinen gjør at det må tas spesielle hensyn, -».*

Når det er satt eit plankrav så er føremålet med det å vurdere eit større område under eitt, fastsette rammer for vidare utbygging ut frå heilskaplege vurderingar, der det m.a. takast omsyn til landskap, friluftsliv og naturmangfaldet. Dette gjer seg særleg gjeldande på høgfjellet med dei sterke ålmenne interessene som her gjer seg gjeldande. Å gje løyve til omsøkte utbygging på enkelttomt i slike område varetar ikkje desse omsyna.

Statsforvaltaren viser til tidlegare innsendte fråsegn til denne saka, om nyare kartlegging av status og levekåra til villreinen i området. *«Vi mener derfor kommunen ikke bør godkjenne nye hytter eller vesentlig utvidelse av hytter i disse områdene. Dette vil forverre situasjonen på sikt. Området ved Hallingskarvet utgjør viktige beiteområder som villreinen bruker mindre på grunn av forstyrrelser fra menneskelig aktivitet.»* Om det skal skje bygging av «nye hytter, anneks eller vesentlig utvidelser, bør det skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som sikrer bedre kunnskapsgrunnlag og medvirkning.»

Heile klaga ligg lagt ved.

--

Søkar sender inn merknader til klagen ved brev av 26.5.2025. Det blir peika på søknaden skal handsamast i «samsvar med lov, forskrift og planvedtak.» (Plan- og bygningslovas § 1-3 tredje leddet.) Forslaget til ny arealdel av kommuneplanen som er under utarbeiding kan difor ikkje leggest til grunn. «Tiltaket krever dispensasjon fra plankrav etter eksisterende kommuneplans §1.2 e). Ihht pbl §19-4 har kommunen myndighet i dispensasjonssaker. Tiltakshaver mener Statsforvalteren utøver feil rettsanvendelse, idet kommunen har fattet et lovlig vedtak i saken.»

Vidare at: «Ihht eksisterende kommuneplan, hevder Statsforvalteren, til tross for at kommunen mener det motsatte, at tiltaket ikke oppfyller ett av vilkårene for unntak fra plankrav etter kommuneplanen § 1.2 e) sjette strekpunkt: 2 - Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsimteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold. (Våre understrekninger)»

Tiltakshavar kan ikkje sjå at omdsøkte anneks er i strid med dette strekpunktet, ut frå at tiltakets påverknad på området må vera «vesentlig». Elgedomen er bygd på med hytte, og med hytter på alle kantar. Tiltaket vil ikkje vera i konflikt med ferdsel eller turvegar og grensar ikkje til villreinområde. Og dermed ikkje plassert i område med «vesentlige friluftsimteresser». Noverande dominerande terrasse til hytta vil bli fjerna, og planlagt anneks ligg tilbaketrekt i terrenget og vera langt mindre dominerande enn denne terrassen.

Ut frå ei vurdering opp mot «sårbare områder i snaufjell» blir statsforvalaren si vurdering av at tomta «må sies å ligge i snaufjellet selv om det er noen bjørketrær her», kommentert ved å vise til retningslinjer til arealdelen av kommuneplanen i kap. 3, der skogvegetasjon er nærare definert. I nærområdet er det monaleg med både bjørk og gran o.a., samt buskvegetasjon. Tiltaksområdet kan ikkje vurderast til å sårbart område i snaufjell, og blir ikkje plassert på naturtypen boreal hei.

Det er heller ikkje funne at eiendommen ligg i eit område som er viktig for naturmangfald. «Eiendommen ligger midt på Ustaoset, omkranset av utbygde hytteeiendommer på alle kanter. Eiendommen ligger følgelig ikke i et område hvor det for eksempel foreligger trekk for villreinen. Utkanten av villreinområdet ligger, som statsforvalteren også påpeker, 1,7 kilometer fra eiendommen, ihht Hol kommunes plankart. Tiltakshaver forstår argumentasjonen om at summen av alle tiltak medfører at man bør være restriktiv med utbygging i fjellet, men mener dette ikke er relevant i denne saken, siden annekset vil ligge midt i et tettbygd hytteområde, isolert fra, og med solid avstand til villreinområdet.» Det blir peika på at ombygging av hytta og endre bruk av soverom til bod/ lager, gjer at tiltaket ikkje fører til ei auke av overnattingskapasiteten.

Heile fråsegna til klagen ligg lagt ved.

Forhold til overordnet plan

Arealdelen av kommuneplanen. I område på plankartet vist som eksisterande fritidsbygg

Miljøkonsekvenser

Viser til vurdering i saksframlegget til sak 39/25. Vedlagt.

Økonomiske konsekvenser

Ikkje vurdert

Vurdering

Klage er motteke rettidig og blir tatt opp til handsaming.

Rådmannen viser til vurdering gjort i saksframlegget til sak 39/25, og innstillinga til vedtak. Det visast særleg til vurderingar som rådmannen her gjorde knytt til unntaket frå plankravet i planføresegn 1.2 bokstav e.

«Kommuneplanen opnar for at det ved planar om utbygging kan gjerast ei konkret vurdering og avgjerd basert på tiltakets plassering, opplysingane i saka og kunnskapsgrunnlaget ein har på søknadstidspunktet, og ut frå denne vurderinga ev. gjera unntak frå plankravet. Føresetnaden er da at tiltaket etter denne vurderinga ikkje kjem i konflikt med opplista kriterier i strekpunkt til planføresegn 1.2 bokstav e. Kriterier som her er opplista tar og for seg interesser som statleg og regionalt mynde har eit ansvar for å sjå til at eit tiltak ikkje er i strid med, og – jf. plan- og bygningslovas § 1-4 andre leddet – skal bygningsmynde da hente inn fråsegn frå desse. Mottekne fråsegner frå statleg og regionalt mynde må da leggest avgjerande vekt på ved vurdering opp mot aktuelt strekpunkt og vidare sakshandsaming.

Om ei utbygging er i konflikt med kriteria som er lista opp for eit ev. unntak, må ei avklaring om slik utbygging kan skje da få si vurdering ved utarbeiding av reguleringsplan, eller ved handsaming av søknad om dispensasjon frå plankravet.

I denne sak er det søkt om dispensasjon frå plankravet, og med tilvising til fråsegner frå statsforvaltaren og villreinnemnda til denne søknaden kan heller ikkje unntaket frå plankravet vurderast å vera til stades.»

Med omsyn til ei vurdering opp mot naturmangfaldlova, som planføresegn til arealdelen av kommuneplanen eksplisitt uttrykker må gjerast ved avgjerd om eit tiltak ev. er unnateke plankravet (planføresegn 1.2 bokstav e), har juridisk avdeling hos statsforvaltaren som klageinstans på vedtak registrert i kommunens arkivsak 24/1806 lagt til grunn at ei vurdering opp mot at utbygging *«ikke plasseres i område med vesentlige friluftsimteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold»* må sjåast i ein større samanheng. Jf. her og naturmangfaldslovas § 10 at ei *«påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»* Ei vurdering opp mot naturmangfaldet kan da ikkje avgrensast til kvar enkelt tomt eller tiltak, og i denne saka er det funne at tiltaket kan ha ei plassering i område *«som er viktige for naturmangfold.»* Her omsynet til villreinen, som er ein art Noreg har eit særleg ansvar for og som gjer at prinsippa i naturmangfaldslovas §§ 8-12 da skal tilleggast større vekt. Nyare kunnskap om tilstanden for villreinen viser at det må gjerast tiltak som rører ved mange interesser. Inkludert eit ynskje om hyttebygging nære villreinområder. Om hytteutbygging i slike områder kan skje må få si avklaring i ein planprosess, noko gjeldande planføresegn til arealdelen av kommuneplanen og krev.

Vedtaket si tilvising til vedtaket gjort i kommunestyresak 27/2025 er avgjerd på søknad om dispensasjon frå plankravet registrert i kommunens arkivsak 24/1806. Og gjeld for oppføring av ny hytte på ubygd fritidseigedom på Haugastøl:

«Klage på vedtak av 18. november 2024 i sak 2024/3740 tas til følge. Vedtak om dispensasjon fra plankravet i pkt 1.1 i bestemmelsene til KPA2014-2025 innvilges.»

Rådmannen er difor samd med klagar – og søker – i at tiltaket også i denne saka er bunden av dispensasjon frå plankravet, og at innsendte søknad om det da skal få si handsaming i samsvar med plan- og bygningslovas § 19-2.

Rådmannen finn likevel at det er utval for plan og utvikling som er nærast til å vurdere innkomne merknader i klagen, opp mot utvalet si grunngjeving og vedtak. Det visast her til saksframlegg og rådmannens innstilling til vedtak i sak 39/25 den 3.4.2025. Vilkår for ev. unntak frå plankravet vart her drøfta, og funne å ikkje vera til stades. Innsendte søknad om dispensasjon vart da lagt fram for utvalet, med ei innstilling ut frå ei vurdering opp mot vilkår som må vera til stades for ev. å kunne gjere vedtak om dispensasjon. Jf. plan- og bygningslovas § 19-2 andre leddet. Rådmannen legg difor ikkje fram ny innstilling til vedtak i denne saka.

Om utvalet vil halde fast på si vurdering av at tiltaket er unnateke plankravet, vil rådmannen oppmode om at det blir lagt fram ei nærare grunngjeving av dette sett opp mot merknadene om dette i klagen. Da særleg strekpunkt 6 i planføresegn 1.2 bokstav e.

-

Alternative vedtak kan vera:

1. Om utval for plan og utvikling finn å ikkje koma klagen i møte:
 - Utval for plan og utvikling kan ikkje sjå at det i klage dagsett 22.4.2025 kjem fram nye opplysingar eller er påvist sakshandsamingsfeil som gjer at vedtaket i sak 39/25 den 3.4.2025 heilt eller delvis må gjerast om. Saka sendast til Statsforvaltaren for vidare ekspedisjon til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for oppnemning av settestatsforvaltar.
2. Om utval for plan og utvikling finn at klaga blir komen i møte:
 - Klaga blir tatt til fylgje. Vedtak i sak 39/25 den 3.4.2025 blir oppheva etter forvaltingslovas § 33 andre leddet, da dette er funne å vera ugyldig. Saka sendast tilbake til rådmannen for ny handsaming.

-

På bakgrunn av at klaga er grunngjeve med at vedtaket er funne å vera i strid med nasjonale og regionale føringar knytt til forvaltning av areal på høgfjellet, er det tatt avgjerd om utsett iverksetting etter forvaltingslovas § 42 til klage er avgjort. Det fylgjer av byggesaksforskrifta § 7-1 bokstav e, at klaga da skal handsamast av klageinstansen innan 6 veker.

