

**52/362 - Søknad om dispensasjon frå plankrav. Oppføring av anneks til hytte. Ustaoset**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
39/25	Utvalg for plan og utvikling	03.04.2025

Rådmannens innstilling

Søknaden om dispensasjon frå plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen for oppføring av anneks til hytte på eigedomen 52/362 blir avslått med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2.

Grunngjevinga er at at det ikkje er funne at fordelane med ein dispensasjon er vesentleg større enn ulempene, der det må leggst avgjerande vekt på Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus si fråsegn i brev av 31.1.2025 om at ein dispensasjon vil vera i konflikt med nasjonale og regionale interesser primært knytt til omsynet til villrein, men og ut frå omsynet til landskapet. Og villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell si fråsegn ved brev av 30.1.2025, der det blir rådd til å ikkje gjera vedtak om dispensasjon ut frå omsynet til villreininteressene. Fordelane med ein dispensasjon er av generell og privat art, og desse fordelane ikkje funne å vera vesentleg større enn desse ulempene. Vilråa for at kommunen ev. kan gjera vedtak om dispensasjon er dermed ikkje til stades.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 39/2025 i møte den 03.04.2025**Behandling**

Inger- Brit Vindegg (H) stilte spørsmål om sin habilitet jf. fvl. § 6. 2. ledd, da hun er medeier i Usta Eiendom AS, og selskapet leier ut parkering til eier og har en signert avtale på dette. Inger- Brit Vindegg (H) trådte tilbake under behandling av habilitetsspørsmålet kl. 10:56.

Pål Oddvar Håvardrud (H) stilte som vara i behandlingen av habilitetsspørsmålet.

Det ble vedtatt med 6 mot 1 (Sv) at Inger- Brit Vindegg (H) er habil.

Inger- Brit Vindegg (H) tiltrådte møte etter behandling av habilitetsspørsmålet kl. 10:59.

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) :

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.

Votering:

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Forslag fremmet av Tom- Erik Løvsletten (Ap) ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp, Bl, Sv).

Vedtak

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.

Saken avgjøres av

Utval for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Søknadsskjema
- 2 A10-01 Situasjonsplan
- 3 A40-01 Fasader
- 4 52/362/0/0 Redegjørelse av arealbruk
- 5 Plan og Snitt av anneks. Revidert
- 6 Endra planløsning for hytta
- 7 Fråsegn frå villreinnemnda
- 8 Fråsegn frå statsforvaltaren
- 9 Oversiktskart

Saksopplysninger

Saka gjeld planar om oppføring av anneks til hytte på fritidseigedomen 52/362, som ligg i område vist som eksisterande fritidsbygg på plankartet til arealdelen av kommuneplanen. Planlagte tiltak i dette området har eit plankrav nedfelt i planføresegn 1.1.

Eigedomen er bygd på med hytte med grunnflate 99 m² BYA, der terrasse utgjør 30 m² BYA. Terrassen skal rivast, og byggeplanane gjeld for oppføring av anneks med same storleik. 30 m² BYA. Annekset vil ligge om lag 1038 moh. i ope terreng med noko skogvegetasjon.

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet. Søknaden er grunngjeve med at utbygging skjer på bygd fritidseigedom i etablert hytteområde, der avløp er kopla til offentleg leidningsnett. Tiltaket er lite, og det er funne lite føremålstenleg å utarbeide reguleringsplan for eit tiltak av dette omfanget. Tiltaket er i det vesentlege funne å vera i tråd med dei kriteria som eit tiltak ikkje må koma i strid med, for unntak frå plankrav. Planføresegn 1.2 bokstav e. Unntaket som er funne er strekpunkt om at tiltak ikkje plasserast i område med «*vesentlege friluftsinteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.*»

Søkar gjer fylgjande vurdering opp mot dette strekpunktet:

Tomta ligg i etablert hytteområde, og det er inga stigar eller løyper som tiltaket rører ved. Området nord for hytta er bratt og lite eigna til ferdsel, og sør for hytta går terrenget bratt ned til Rv7. Området rundt har vegetasjon av fjellbjørk og noko gran. Annekset plasserast nærare hytta på eigedomen, i område der det truleg er deponert masser når hytta vart bygd, Det er peika på at det er gjort vesentleg inngrep i naturen i nærområdet, ved nedgraving av den offentlege avløpsleidningen. Det er ut frå dette ikkje funne at bygging skjer i sårbart område i snaufjell, og avstanden til villreinområde er om lag 1,7 km. Ved riving av terrasse vil det ikkje bli endring av bygd areal (BYA) på eigedomen. Det blir og vist til at det er gjort vedtak om dispensasjon for liknande tiltak innanfor planområde.

-

Det vart bede om fråsegn til dispensasjonssøknaden frå Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune og Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell.

Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

I si fråsegn ved brev av 31.1.2025 viser statsforvaltaren til at det på høgfjellet er viktig at det utøvast ein streng praksis for nye byggetiltak, av omsyn til dei sterke ålmenne interessene som gjeld i slike område. Sjølv om ei sak kan ha liten innverknad isolert sett, vil den samla verknaden av tiltak over tid føre til ei uheldig lasting. Det må gjerast ei konkret vurdering av søknaden, med avgjerande vekt på dei ålmenne interessene som plankravet skal vareta, m.a. landskap, friluftsliv og omsynet til villreinområdet.

Det blir vist til klassifiseringa av villreinstamma i Nordfjella, som vart satt til å ha dårlig tilstand etter kvalitetsnorma.

«Negativ påvirkning på villreinen i form av økt ferdsel er en utfordring for de fleste av villreinområdene, også i Nordfjella. Vi mener derfor kommunen ikke bør godkjenne nye hytter eller vesentlig utvidelse av eksisterende hytter i disse områdene. Dette vil forverre situasjonen på sikt.» Kommunen bør difor sjå til forslaget til den nye arealdelen, der det er forslag om å avsette dette området til LNF. Sjølv om det i dag er plankrav og tiltaket krev dispensasjon frå dette, vil eit framtidig LNF-føremål gjere det forbode med nye hytter. Det signaliserast med dette forslaget til føremålsendring ei strengare forvaltning for vidare utbygging i desse områda.

Statsforvaltaren viser og til *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* som trådde i kraft 24.1.2025, der det i pkt. 3.5 og 3.8 blir slått fast at det er viktig å unngå utbygging i og over skoggrensa og at *«arealplanlegginga skal bidra til å nå målet om ei heilskapleg og restriktiv arealforvaltning av villreinfjellet.»* Det blir vidare vist til *«regional plan for areal og transport i Buskerud 2018, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og rettleiaren om fritidsbustader til Kommunal- og distriktsdepartementet frå 2022»*. Alle er tydelege på at det ikkje bør leggjast til rette for utbygging over skoggrensa og i overgangssona mot snaufjellet.

Eigedommen ligg på ei høgde mot Ustaosvegen, med forholdsvis god avstand til leveområdet til villreinen. Ved å føre opp eit anneks vil likevel dagens kapasitet på hytta aukast, og med bakgrunn i at fritidsaktivitet i stor grad vil skje inn mot Skarvet og leveområdet til villreinen meiner statsforvaltaren at det ikkje vil vera rett å godkjenne større auke av kapasiteten til hyttene slik situasjonen er for villreinen er no. Det blir lagt vekt på at ei ev. imøtecoming av søknaden kan skape ein uheldig praksis. Det er mange hytter i området som kan ha ynskje om anneks.

Statsforvaltaren gjer fylgjande konklusjon:

«Tatt i betraktning av situasjonen for villreinen i Nordfjella og nasjonale mål om å bedre tilstanden, vil vi fraråde at søknaden innvilges. Vi mener det ikke bør godkjennes oppføring av anneks slik det legges opp til her. Videre må faren for en vanskelig håndterbar praksis vektlegges med tanke på lignende saker. Det er flere hytter ved Ustaoset hvor det kan være ønske om oppføring av et anneks.»

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken slik at vi kan vurdere om vi skal klage på en eventuell innvilgelse av søknaden.»

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Villreinnemnda uttrykker i si fråsegn den 30.1.2025 at dei er generelt kritisk til bygging av nye hytter, og anna aktivitet, som ligg i nærleiken til villreinen sitt leveområde i Nordfjella. *«Det er naturleg at mykje av ferdsla frå hyttefeltet går inn i dei gode beiteområda for reinen, og kan føre til at områda går ut av bruk. Det er denne totale auken i aktivitet og ferdsle som er negativ.*

Som nemnda har peika på i fleire av sakene i Hol kommune, er det eit mål å ta vare på dei relativt urørte gode beiteområda rundt Hallingskarvet. Det er difor viktig å unngå nye inngrep i utkantane som fører til auka ferdsle inn i villreinområdet.»

Tiltaket i denne saka gjeld anneks til hytte, der det er naturleg at ferdsla og aktiviteten vil skje mot og inn i villreinområde. Villreinnemnda meiner dette fører til ei auka lasting på villreinområdet, som er negativt ut frå det som er hovudføremålet med villreinnemnda. Å ta vare på villreinen og reinens leveområde for framtida. Kunnskap om, og prioriteringar for å ta vare på villreinen, har fått auka merksemd bare på dei siste par åra. Ny kvalitetsnorm viser at villreinen på Nordfjella vart klassifisert med raud status; dårleg kvalitet. Det vart her vurdert at arealbruken til reinen på sørsida av Hallingskarvet *«i vesentleg grad er påverka av ferdsel. Reinen har ei areal unnviking på over 90 %, både på sommar- og vinterbeite.»*

Villreinnemnda viser vidare til stortingsmelding om villrein lagt fram i 2024, og utarbeiding av tiltaksplanar som har som mål å betre situasjonen for villrein. To av tiltaka for å nå dette målet er relatert til hyttebygging: Arealforvalting og ferdsle. For å nå målet om å betre tilstanden til villreinen i Nordfjella, må ferdsel inn i området avgrensast. Sjølv om eit tiltak i seg sjølv er uproblematisk, fører det likevel til ei bit-for-bit utbygging som i sum er klart uheldig.

Villreinnemnda gjer fylgjande konklusjon:

«Summen av mye ulik menneskeleg aktivitet førar til ei innskrenking av villreinstamma sitt funksjonsområde, og verkar negativt på overlevinga. Det er difor viktig å avgrense aktivitet der det er mogleg. Tolegrensa for reinen i området er nådd.

Reinen i Nordfjella nyttar området nord for tiltaksområdet i stor grad. Aktiviteten som ytterlegare utbygging so nære omsynsområdet vil føra til, vil kunne ha ei negativ verknad på stamma. Det er eit mål om å avgrense, og ikkje leggja til rette for, aktivitet opp mot Hallingskarvet. Bygging av fritidsbustadar og anneks vil kunne ha ei direkte negativ verknad på målsettinga. Nemnda tilrår difor at kommunen ikkje gjev dispensasjon for bygging av anneks her.»

Buskerud fylkeskommune

Det er ikkje motteke fråsegn frå Buskerud fylkeskommune innan fristen som vart gjeve for det.

-

Ved skjermbrev den 11.3.2025 har søker sendt inn tilleggskommentar til statsforvaltaren og villreinnemnda sine fråsegner, der det blir gjort greie for planlagt endra arealbruk i hytta. Noverande soverom skal gjerast om til garderobe/ tørkerom og soveplassane her flyttast ut til annekset. Etter å ha gått gjennom fråsegn frå statsforvaltaren, vil tiltakshavar og redusere annekset til ei grunnflate på 28 m² BYA, og også gjera endring av planløyisinga. Opphaldsrom vil bli fjerna og erstatta med utebod/ skibod, og storleiken på soveromet redusert.

Forhold til overordnet plan

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

Miljøkonsekvenser

Sjå under «Vurdering».

Økonomiske konsekvenser

Ikkje vurdert

Vurdering

Bygging av hytter og frådelling for oppretting av fritidseigedomar har i Hol kommune skjedd over eit langt tidsrom, etter den til ein kvar tid gjeldande regelverk. Dette har ført til at det i kommunen er mange hytter i område utan detaljreguleringsplan. Slike områder omfattar store areal, med forskjellige landskapstyper både over og under skoggrensa. Etter at ordninga med krav om utarbeiding av kommuneplanar vart innført, vart rammer for kva utbygging som kan skje i slike områder regulert av arealdelen til kommuneplanen. I gjeldande plan er hovudkravet at slik utbygging ikkje skal skje utan utarbeiding av reguleringsplan. Planføresegn 1.1.

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.

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas (pbl.) § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet bak planføresegn eller arealbruk vist i plan, og nasjonale eller regionale interesser må ikkje vesentleg bli satt til side. I tillegg skal fordelane med å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det i hovudsak meint i høve til samfunnsinteressene. Sjølv om desse to kumulative vilkåra er til stades, står kommunen fritt til å ta avgjerd om dispensasjonssøknaden blir komen i møte eller ikkje. Ingen har krav på å få innvilga ein dispensasjonssøknad.

Vurdering opp mot plan- og bygningslovas § 19-2 er eit rettsanvendelsesskjøn, der det ikkje skal leggst avgjerande vekt på presedens/ omsynet til likehandsaming. Tilvising til liknande saker i området og vedtak om dispensasjon frå plankrav kan difor ikkje tilleggst særleg vekt.

Føremålet med utarbeiding av reguleringsplan er for å sikre klare juridisk bindande rammer for kva utbygging som kan skje i eit område, der alle med interesser i området kan koma med sine innspel og synspunkt i planprosessen og bli gjort avklaringar opp mot nasjonale og regionale føringar, rettleiarar og forventningar. Og – der det blir opna for utbygging – fastsetting av plassering, grad av utnytting, målemetode og høgder m.m. Rammene for utbygging som er gjeve i planføresegn 2.1 gjeld bare der det er funne at unntaket frå plankravet er til stades. Kommunen vil normalt ikkje å bruke ressursar på utarbeiding av reguleringsplanar for enkelttomter, da ein detaljreguleringsplan bør omfatte eit større naturleg avgrensa område. Om ei utbygging da kan skje må da få si avklaring ved søknad om dispensasjon frå plankravet.

I dette området må landskapet og nærleiken til villreinområde vektleggst, og der planar om betring av villreinen sine levekår vil kunne vera ein avgjerande del av konsekvensutgreiinga til ein reguleringsplan. Saman med andre omsyn til landskapet og naturmangfaldet i eit høgfjellsområde. Dette er omsyn som det er lagt vekt på i gjeldande arealdel av kommuneplanen, jf. plankravet om eit tiltak er i konflikt med omsyna til desse interessene.

Om planlagte utbygging i denne saka vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med plankravet, så må dette vurderast opp mot kva ein reguleringsplan ville ha avklart. Sett opp mot rammene som gjeld i dag, tilhøva i området ut frå plassering, infrastruktur og utbygging som har skjedd i området. Dispensasjonen gjeld for oppføring av anneks i høgfjellsområde, eit tiltak som som av villreinnemda og statsforvaltaren er funne å kunne ha negativ innverknad på villreines levekår, der det da er lagt vekt på at hovudføremålet med eit anneks er til personopphald og overnatting og ikkje som reint lagerbygg/ bod. Omsynet til villreinen gjer at det må stillast særlege krav til medverknad for avklaring om eit slikt tiltak kan gjennomførast i slike område.

Det må likevel leggst vekt på at utbygging skjer på ein lovleg bygd fritidseigedom i område vist som eksisterande fritidsbygg, med tilhøyrande planføresegner. Dette gjer at ei vurdering av om dispensasjon frå plankravet vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med denne føreseigna vil vera svakare enn for ei utbygging av ubygd fritidseigedom i same området. Tiltaket dispensasjonen gjeld er for ei utviding av bygningsareal som kan føre til ei auke av personopphald og overnatting, men det må her også takast med at hytteliv har endra seg over tid, med ynskje om større areal for dei som oppheld seg i hytta, fleire

romtyper og generell auke av komfort. Endring av planløyising for å oppnå dette på ei eldre hytte er da ofte og meir krevjande, grunna plassering av bærekonstruksjonar, pipe, leidningsframføring o.l.

Ut frå tiltakets plassering i landskapet, landskapstypen og nærliggande bygg er det funne at ein dispensasjon ikkje vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med plankravet i planføresegn 1.1.

Ny kunnskap om status til villreinen gjer at det må leggst vekt på føre var prinsippet i naturmangfaldlova, og her vera varsam med tiltak som kan føre til negative verknader for villreinen. Noreg har eit ansvar å ta vare på villrein, både nasjonalt og internasjonalt. Det må da leggst vekt på statsforvaltaren og villreinnemnda sine fråsegner, som skal se til at det blir tatt omsyn til desse interessene ut frå dagens kunnskap om villrein. Begge rår til at ein søknad om dispensasjon frå plankravet ikkje blir komen i møte for dette tiltaket.

Med tilvising til mottekne føreseigner frå villreinnemnd og statsforvalter som er basert på dagens kunnskapsgrunnlag, kan desse ikkje vurderast på annan måte enn at ein dispensasjon frå plankravet i dette området, og for planlagt tiltak, vil kunne væra til vesentleg ulempe for villreininteressene, og – om enn i mindre grad – omsynet til landskapet. Fordelane med ein dispensasjon er av generell og privat art som alle kan gjera gjeldande, og desse fordelane kan ikkje vurderast til å vera av slik tyngde at det veg opp for desse ulempene knytt til regionale og statlege interesser. Det andre vilkåret kommunen har for ev. å kunne gjera vedtak om dispensasjon, er da ikkje til stades.