

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 6/2026 i møte den 15.01.2026

Behandling

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1, for oppføring av et anneks på 27,7 m² på eiendommen 52/362.

Tiltaket vil ikke være i strid med intensjonen i planen, siden det er gjort en grundig vurdering og tilpasninger av plassering og størrelse/utforming av bygget samt rivning av terrasse

.Utvidelsen er begrenset, i tråd med liknede godkjent tiltak og fører ikke til økt sengekapasitet.

Vi har kommet frem til, etter en samlet vurdering, at hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold, friluftsinnteresser, gjør seg gjeldende i liten grad i denne saken. Det vurderes at det ikke er nødvendig å avklare den samlede belastningen i området gjennom en planprosess. Fordelene er klart større enn ulempene, slik at vilkåret er oppfylt.

Det er gitt flere dispensasjoner i området med tilsvarende utvidelser som ikke er påklaget av statsforvalter. Siden man etterstreber en mest mulig likhet i behandlingen gir disse sakene presedens for liknende tiltak.

Det settes som vilkår at et av soverommene inne i eksisterende hytte omgjøres til bod/tørkerom i henhold til gitt tillatelse til bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel 25.11.2025 og at eksisterende målbare terrasse rives.

«UPU presiserer at vurderingstemaet i saken er rettsanvendelse etter plan- og bygningsloven, ikke miljøfaglig helhetsvurdering, og at tiltaket derfor skal vurderes etter kapasitet, konkret påvirkning og kommuneplanens rettsvirkning slik settestatsforvalteren har gitt uttrykk for.»

Settestatsforvalter vurderer at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kriteriene i punkt 1.2 e), strekpunkt 6 (for unntak plankrav) der utbygging kan tillates når det «ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold». De mener også at fortetning vil forsterke det bebygde preget i negativ retning (2.1 h) og ber kommunen ta stilling til dette i forhold til tiltakshavers argumenter om å rive eksisterende terrasse.

Begrunnelse

Eiendommen er vurdert, ut ifra flyfoto og innsendt søknad, å ligge i overgangssonen mot snaufjell ikke i snaufjell.

Bygget er ikke plassert der det er registrert boreal hei . Område med Boreal hei nord og øst for tomta er registrert som moderat kvalitet. Lokaliteten har lite økologisk variasjon innenfor hovedtypen og kun én kartleggingsenhet ble registrert. Ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav ble registrert og ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav er kjent fra før. Området sør for tomta er registrert med svært lav kvalitet. Tilstand er satt til svært redusert basert på at lokaliteten er i sein gjenvekstsukkesjonsfase med et tresjikt av bjørk. Bygging av anneks vurderes derfor å ha ingen eller svært liten innvirkning på sårbare områder i snaufjell, områder som er viktige for naturmangfold lokalt. Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med friluftsinnteresser.

Når det gjelder konflikt med villreinområde og ferdsel opp i dette settes det vilkår om at soverom i eksisterende hytte endres til tørkerom/bod.

Da vil tiltaket ikke øke sengekapasiteten og tiltaket vil ikke føre til mer ferdsel inn i området. Utvidelsen vil da være bad/bod/tørkerom som ikke øker overnattingskapasiteten, men oppgradere hytta til dagens standard i forhold til oppbevaring av klær og utstyr.

-Landskapshensyn og forsterke bebyggd preg.

-Eksisterende hytte ligger fint i terrenget med en liten kolle bak.

Den delen av eksisterende terrasse som er målbar; stikker mer inn 0,5m over terreng, forsterker det bebygde preget. Den gjør at hytta virker høyere (fundament/søyler på terrasse går lenger ned enn grunnmur og gjør at bebyggelsen fremstår bredere.

Annekset som er lagt inn i terreng gir en bedre løsning arkitektonisk og visuelt enn dagens situasjon. Annekset plasseres nær eksisterende hytte. På den måten begrenses inngrepene til et område som allerede er berørt og bygget blir liggende gunstig i forhold terreng og parallelt med kotene.

Det er gitt flere godkjenninger for utvidelse på 15m² i området. Vi regner at rivning av terrasse vil utgjøre mer enn de 12,7m² som annekset har utover 15m²

Bebyggd preg og landskap berøres derfor svært lite av tiltaket

Siden det er gitt flere tilsvarende dispensasjoner i området som ikke er påklaget av statsforvalter mener vi Presendensfaren iht §19-2 første ledd i forhold til bit-for-bit utbygging i høyfjellet allerede er vurdert i disse sakene.

Disse sakene gir presedens for denne saken.

Viser til sak:

52/308/0/0 Fritidsbolig, Mjølhaugvegen 6, Ustaoset 2024/3868-20 AR684026573 Utvalg for plan og utvikling delegert 392/25 Der det er gitt tillatelse til 15m2 utvidelse +15m2

frittstående bod i tilsvarende område med boreal hei og avstand til villreinområde

Sett i lys av det omsøkte anneksets utforming, størrelse og plassering, vurderer vi at det utgjør et mindre tiltak som i seg selv ikke kan vurderes til å vesentlig tilsidesette hensynet med å avklare virkningen for naturmangfold bak bestemmelsen om plankrav.

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. Det vurderes samtidig at det omsøkte tiltaket er av begrenset størrelse, der samlet areal reduseres og utvidelsen ikke vil få noen store negative konsekvenser for villreinen i seg selv eller for landskapet.

Annekset vil, i all hovedsak innebære en økt funksjonalitet av fritidsboligen med en videreføring av dagens bruk med tanke på fritidsboligens kapasitet. Største delen av utvidelsen er bod og bad. Tiltaket vil ikke innebære store negative innvirkninger på uønsket ferdsel til villreinområder. Tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel eller privatisere området ytterligere sammenlignet med dagens situasjon.

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Knut Erik Hallingstad (H).

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 (H, Frp).

Rådmannens innstilling

Hol Bygdeliste (1/1)

Senterpartiet (1/1)

Sosialistisk Venstreparti (1/1)

Uavhengig (1/1)

Annbjørge Næsse

Forslag fra H og FrP

Fremskrittspartiet (1/1)

Høyre (2/2)

Viggo Kristiansen (Frp) fremmet mindretallsanke:

Vi ber om at saken løftes til kommunestyret etter kommuneloven § 11-3 av følgende grunner:

Saken gjelder rettsanvendelse, ikke miljøfaglig skjønn. Kommunestyret fastsatte i vedtak PS 153–155/25 at saker i etablerte hytteområder skal vurderes etter kommuneplanens rettsvirkning, kapasitet og konkret påvirkning.

Administrasjonens praksisendring etter 2023 er ikke politisk vedtatt, og kommunestyret slo i desember fast at denne praksisen ikke skal legges til grunn.

Tiltaket øker ikke overnattingskapasiteten, noe som etter settestatsforvalterens juridiske vurdering er det avgjørende vilkåret etter pbl. § 19-2.

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde med vei, VA og tidligere terrenginngrep, og faller derfor innenfor de rammene kommunestyret har vedtatt for dispensasjon.

Flere tilsvarende saker i samme område er tidligere godkjent uten klage fra Statsforvalteren, og likebehandling krever samme vurdering her.

UPU gjenspeiler ikke kommunestyrets politiske flertall i denne saken, og kommunestyret bør derfor utøve sin rolle som øverste planmyndighet.

Vi ber derfor om at kommunestyret realitetsbehandler saken og treffer vedtak i tråd med kommunestyrets vedtatte praksis fra desember 2025.

Saksordfører: Knut Erik Hallingstad

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1, for oppføring av et anneks på 27,7 m² på eiendommen 52/362. Det er ikke kommet frem til at fordelene er klart større enn ulempene. Vilåårene for at kommunen ev. kan innvilge dispensasjon er dermed ikke til stede.

